

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution de conflits inc. (SORECONI)

Entre

Syndicat de copropriété du 7570 Lautrec, Brossard
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Les Habitations Signature Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 0875335- 1-2-3-4

N° dossier SORECONI : 070105001 - 090717001 – 110916001 - 110916002

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|--------------------------|--|
| Arbitre : | Alcide Fournier |
| Pour les bénéficiaires : | Me Sébastien Dubois |
| Pour l'entrepreneur : | Me Raymond A. Daoust |
| Pour l'administrateur : | Me Stéphane Paquette |
| Date(s) d'audience : | 27 août 2013- 28 août 2013- 27 octobre 2013 |
| Lieu d'audience : | Palais de Justice, Longueuil et 7335, Des Roseaies, Anjou |
| Date de la décision : | 10 février 2014 |

Identification des Parties

Bénéficiaires :

Syndicat de la copropriété du 7570, Lautrec, Brossard
7570, Lautrec Brossard (Québec)
J4Y 3J1

Entrepreneur :

Les Habitations Signature Inc.
6, rue Place-du-Commerce, Bureau 100
Brossard (Québec)
J4W 3J9

Administrateur :

La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
5930, L-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Historique du dossier

| | |
|------------------------|---|
| 2 juin 2005 : | Déclaration de copropriété |
| 2 décembre 2005 : | Réception des parties communes |
| 6 septembre 2006 : | Réclamation à l'Administrateur |
| 29 novembre 2006 : | Décision de l'Administrateur |
| 7 novembre 2008 : | Demande de réclamation à l'Administrateur |
| 25 mai 2009 : | Décision de l'Administrateur |
| 17 juillet 2009 : | Nomination de l'arbitre soussigné |
| 22 mars 2010 : | Demande de réclamation à l'Administrateur |
| 30 novembre 2010 : | Demande de réclamation à l'Administrateur |
| 21 mars 2011 : | Décision partielle de l'Administrateur |
| 7 juillet 2011 : | Rapport d'expertise par Stavibel |
| 22 août 2011 : | Décision de l'Administrateur concernant la plainte 4 |
| 22 août 2011 : | Décision complémentaire de l'Administrateur |
| 16 septembre 2011 : | Demande d'arbitrage concernant la décision du 22 août |
| 6 mars 2012 : | Demande de délai faite pour le nouveau procureur du Syndicat afin de consolider le dossier |
| 20 août 2012 : 2012 | Dépôt du plaidoyer du Syndicat daté du 16 août |
| 26 février 2013 : | Conférence téléphonique des 3 procureurs et de l'arbitre. Le procureur du Syndicat informe les parties que les plaintes 1-2-4 demeurent à l'arbitrage, tandis que la plainte 3 est retirée. |

| | |
|-----------------------------|--|
| 1 ^{er} mars 2013 : | Dépôt par la procureur du Bénéficiaire d'une liste précise des éléments à l'arbitrage en vertu de la plainte 4. |
| 4 mars 2013 : | Conférence téléphonique. |
| 28 mars 2013 : | Convocation des parties à l'arbitrage |
| 1 ^{er} août 2013 : | Fin de mandat de la procureur du Syndicat |
| 12 août 2013 : | Convocation des parties au Palais de Justice de Longueuil |
| 27-28 août 2013 : | Visite des lieux et audience |
| 20 septembre 32013 : | Convocation des parties pour finir l'audience le 30 octobre |
| 11 octobre 2013 : | Suite à une demande de remise, nouvelle convocation des parties à l'audience pour le 27 novembre 2013 |
| 27 novembre 2013 : | Fin de l'audience Les parties accordent à l'arbitre un délai jusqu'au 28 février 2014 pour rendre la sentence arbitrale |
| 7 février 2014 : | Sentence arbitrale |

- [1] Lors de la visite des lieux et aux journées d'audience, les personnes suivantes ont été présentes à un moment ou à un autre :
- pour le Syndicat de copropriété : M. Roberto Turriciano, Mme Geneviève Boucher, M. Patrick Masson, expert, M. Rhéal Galarneau, expert, M. Paul Lhotsky, expert, Me Sébastien Dubois, M. Quan Jabal, unité 4,
 - pour l'Entrepreneur : M. Claude Latulippe, expert, M. Normand Lamoureux, Mme Ninon Gravel et Me Raymond A. Daoust,
 - pour l'Administrateur : Me Luc Séguin (2 premiers jours d'audience), Me Stéphane Paquette (3è jour d'audience) et M. Jacques Fortin.
- [2] La visite des lieux a eu lieu évidemment au 7570 Lautrec à Brossard, le matin du 27 août 2013; l'audience s'est poursuivie l'après-midi et le lendemain au Palais de Justice de Longueuil pour se terminer le 27 novembre 2013 au 7345, Place des Roseaies, à Anjou, dans un local mis à la disposition des parties par l'Administrateur.
- [3] Au début de l'audience, en voulant établir la liste précise des points en litige, un désaccord est apparu.
- [4] Le nouveau procureur du Syndicat conteste le fait que certains points mentionnés aux décisions de l'Administrateur, particulièrement l'affaissement d'un linteau de béton à la fenêtre du mur gauche de l'édifice, ne sont pas inclus dans la liste des points en litige.
- [5] Pour bien comprendre la situation, il faut rappeler que la première réclamation dans ce dossier a été faite auprès de l'Administrateur le 14 juillet 2006.
- [6] Dans les mois et les années qui ont suivi, d'autres plaintes ont été déposées par le Bénéficiaire (4, en tout) et plusieurs décisions ont été rendues par l'Administrateur : 29 novembre 2006, plainte 1, 25 mai 2009, plainte 2, 21 mars et 22 août 2011, plainte 3 et 22 août 2011, plainte 4.

- [7] Comme chaque décision portait sur plusieurs points, que parmi ces points, certains étaient importants et d'autres pas, que les dates de dénonciation pouvaient influencer la recevabilité de ces points, etc, le dossier est devenu volumineux et complexe.
- [8] Au début du mois de mars 2012, la nouvelle procureure du Bénéficiaire demande un délai pour lui permettre de prendre connaissance du dossier et de déposer un document résumant la position du Bénéficiaire.
- [9] Le 20 août 2012, la procureure a déposé un plaidoyer contenant toutes les pièces des items faisant partie de l'arbitrage.
- [10] À la lecture du plaidoyer, l'on constate que les décisions de l'Administrateur concernant la plainte 3 ne sont pas à l'arbitrage.
- [11] Ces décisions du 21 mars 2011 et du 22 août 2011 portaient sur les éléments suivants :
- 1- Fissures dans le revêtement de céramique de la salle de lavage de l'unité 2
 - 2- Fissures au revêtement mural, unités 1,3, 4 et 6
 - 3- Portes des salles de lavage difficiles à ouvrir, unité 4-6-7-8
 - 4- Fissures à l'extérieur au linteau de béton de la fenêtre de l'unité 1 au mur extérieur de l'édifice.
- [12] Par ailleurs, lors de la conférence téléphonique du 22 février 2013, qui avait, entre autre, pour but de déterminer avec précisions les points qui étaient soumis à l'arbitrage, la procureure du Bénéficiaire a affirmé que les plaintes 1 et 2 étaient maintenues, que la plainte 3 était abandonnée et qu'elle soumettrait une liste détaillée pour la plainte 4, dans les prochains jours.
- [13] Cette liste détaillée a d'ailleurs été expédiée aux parties le 1^{er} mars 2013 suivant.

- [14] Pour l'arbitre soussigné, il est clair que la procureure du Bénéficiaire était dûment mandatée et que le choix d'exclure de l'arbitrage la plainte no 3 était conscient et délibéré.
- [15] Les deux autres procureurs, celui de l'Administrateur et celui de l'Entrepreneur, se sont vivement objectés à ce que le nouveau procureur du Syndicat aborde la question de la fissure à l'extérieur au linteau de béton de la fenêtre de l'unité 1 (plainte 3).
- [16] Selon leur compréhension, il est clair que le document résumant l'ensemble des points soumis à l'arbitrage daté du 16 août 2012, ne fait pas mention de la fissure au linteau de béton de la fenêtre de l'unité 1 et qu'en conséquence, ce point a été exclu de l'arbitrage à ce moment-là.
- [17] D'ailleurs, ils affirment ne pas s'être préparés à plaider ce point, et que s'ils devaient le plaider, ils demanderaient une remise pour pouvoir se préparer adéquatement.
- [18] Par contre, il faut mentionner que la procureure du Syndicat, dans son document du 16 août 2012, écrit :
- 32 C. « La fissuration des linteaux de béton et la déficience dans la pose des solins empêchant également l'évacuation adéquate de l'eau derrière le parement de maçonnerie. ».*
- [19] Cette mention a été faite dans un contexte argumentaire d'infiltration d'eau derrière le parement de maçonnerie; il s'agit d'une affirmation générale qui ne permet pas d'identifier avec précision la fissure au linteau de béton à la fenêtre de l'unité no 1.
- [20] Après avoir longuement écouté les arguments des parties et examiné la documentation, particulièrement le plaidoyer écrit du Syndicat daté du 16 août 2012, l'arbitre soussigné maintient sa décision rendue verbalement à l'audience, rejette l'objection préliminaire du nouveau procureur du Syndicat et considère que les éléments mentionnés à la plainte 3 ont été retirés et ne font pas partie du présent arbitrage.

[21] Ainsi la liste des points en litige est la suivante :

Plainte 1

1. Odeur de cigarettes en provenance de l'unité 3 perçue principalement par les occupants de l'unité 2

Plainte 2

2. Conformité de la composition des murs et plafond de la salle de bain

Plainte 4

2. Détail à la base des murs non conforme au Code du Bâtiment (prolongement des solins sous chantepleures)
3. Pas de solin visible sous les allèges en maçonnerie jointée
4. Certains joints de mortier des allèges ouverts et fissurés
5. Espacement des chantepleures non conforme
6. Certaines chantepleures partiellement bouchées par le mortier
7. Joint de mortier vertical fissuré à la rencontre de la pierre et de la brique
8. Fissuration des joints de mortier au dessus de la fenêtre centrale de la façade latérale gauche à l'unité 1
9. Brique affaissée sous le seuil de la porte d'entrée principale
10. Maçonnerie pas en contact avec certains linteaux d'acier
12. Pente inversée de l'allège de brique de la fenêtre de la chambre principale, unité 5
14. Affaissement du centre du seuil de la porte-fenêtre de l'unité 4
15. Trous dans le scellant au périmètre de la fenêtre de la chambre, unité 5

16. Centre du seuil de la porte-fenêtre affaissé, unité 5
17. Porte d'entrée - seuil décollé des jambages et affaissement-scillant fissuré aux jambages
19. Fenêtre de la salle à manger, unité 4, difficile à fermer
20. Unité 5, fenêtre du bureau impossible à fermer
21. Unité 7, fenêtre de la salle à manger difficile à ouvrir
22. Unité 7, fenêtre de la chambre principale difficile à ouvrir et ferme très mal
26. Unité 5, infiltration d'eau à la fenêtre de la chambre principale

[22] Odeur de cigarettes

Le Bénéficiaire dénonce le fait qu'une odeur de cigarette en provenance de l'unité 3 se répand dans son logement principalement à la salle de bain et à la salle de lavage de son unité, lesquelles sont juxtaposées.

[23] L'unité 2 se trouve en demi sous-sol, tandis que l'unité 3, où habitent, selon le Bénéficiaire, 3 fumeurs, est située au rez-de-chaussée et au côté opposé. (Décision 20 novembre 2006)

[24] Selon l'Entrepreneur, un mur de béton coulé sépare les unités de logement, et aucune perforation n'a été faite à ce mur mitoyen et les conduits techniques desservant les unités d'habitation ne traversent en aucun temps ce mur de béton mitoyen.

[25] Dans sa décision du 29 novembre 2006, l'Administrateur affirme que le Bénéficiaire n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, de démontrer la présence de malfaçons et rejette la réclamation de ce dernier.

[26] Comme il appartient au Bénéficiaire de prouver le bien fondé de sa réclamation, ce dernier, après la décision défavorable de l'Administrateur, a percé des trous dans le mur delà salle de bain, d'où

semblait provenir les odeurs de cigarette, et, comme nous le verrons dans le point suivant, y a fait plusieurs découvertes.

[27] La découverte, reliée à l'odeur de cigarettes est l'existence d'un trou non calfeutré dans le mur de béton mitoyen, qui pourrait laisser passer les odeurs.

[28] Cette découverte est d'ailleurs corroborée par M. Paul Lhotsky, ingénieur, qui écrit dans son rapport du 8 mars 2010 :

*« Nous avons également constaté une ouverture dans le mur de béton séparant les toilettes des condos 1 et 2...
...celui-ci (mur de béton) étant percé et non calfeutré, ce mur n'atteint pas les exigences du code. »*

[29] En l'absence de toute autre preuve technique établissant l'existence de courant d'air ou d'odeurs entre les logements, l'arbitre soussigné ordonne à l'Entrepreneur de calfeutrer le trou dans le mur de béton mitoyen entre les salles de toilette de l'unité du Bénéficiaire et l'unité contigüe et remettre les surfaces dans l'état actuel, selon les règles de l'art.

[30] Composition des plafonds et murs de la salle de bain

Comme nous l'avons vu dans le point précédent, le Bénéficiaire, en poursuivant ses efforts pour trouver la source de l'infiltration de l'odeur de cigarettes, a percé des trous au mur de gyproc dans son unité de logement pour découvrir que le gyproc utilisé par l'Entrepreneur dans la salle de bain n'a pas la résistance au feu requise par le code du bâtiment, qu'il y a un trou dans le mur de béton mitoyen et que ce trou n'est pas calfeutré.

[31] Dans son rapport d'expertise daté du 8 mars 2010, M. Paul Lhotsky, ingénieur, écrit :

« La section 9.10 du CNB révision Québec édition 1995 exige que les séparations entre les étages et les différentes suites aient un degré de résistance au feu d'au moins 45 minutes. Le détail 8, du plan architectural A10, montre l'assemblage du mur entre les

toilettes et la chambre électrique avec une séparation coupe-feu égale à 45 minutes. Pour y parvenir, le détail 8 utilise un recouvrement de gypse de type X de 5/8 de pouce de chaque côté du mur. Cependant, nous avons constaté que le recouvrement du mur de la chambre électrique donnant sur les toilettes était en bois. De plus, le gypse utilisé n'est pas de type X.

En effet, le gypse de type X renferme des fibres qui retiennent le plâtre en place lorsqu'il est soumis à de hautes températures. C'est fibre sont visibles à l'œil nu (voir photo à la fin du rapport) et l'échantillon de gypse recueilli ne comporte aucune trace de fibre. La résistance au feu de cet assemblage ne rencontre donc pas les exigences du code.

Nous avons également constaté une ouverture dans le mur de béton séparant les toilettes des condos 1 et 2. La résistance au feu minimum exigé par le code pour ce mur est de 45 min. Toutefois, nous avons constaté que le mur était composé d'un recouvrement de gypse ordinaire de par et d'autre d'un mur de béton de 10 pouces. Le gypse utilisé n'étant pas du type X, sa résistance au feu est donc minime. C'est donc le béton qui fait office de résistance au feu pour atteindre les exigences du code. Celui-ci étant percé et non calfeutré, ce mur n'atteint pas les exigences du code. »

- [32] D'ailleurs, à l'audience, l'Entrepreneur a reconnu que le gyproc utilisé entre le mur des toilettes et la chambre électrique n'était pas de type X.
- [33] En conséquence, l'arbitre soussigné ordonne à l'Entrepreneur de faire les travaux requis pour que les murs et plafond de la salle de toilette aient la résistance au feu tel que requis par le code de construction, et qu'à la fin des travaux, il remette les lieux en l'état actuel selon les règles de l'art.
- [34] Avant d'étudier chacun des éléments de la plainte 4, rappelons que les réclamations ont été reçues par l'Administrateur le 23 novembre et 1^{er} décembre 2010 alors que la réception des parties communes du bâtiment a eu lieu le 2 décembre 2005.

[35] On constate donc que ces réclamations ont été faites dans la 5^e année de la garantie, quelques jours seulement avant l'expiration de celle-ci.

[36] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs stipule à son article 27 :

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;

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

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

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

peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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

D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11.

[37] Selon cette disposition, sont couverts dans la 5^e année de la garantie, les vices majeurs dans les parties communes du bâtiment, c'est-à-dire des défauts de conception, de construction ou de réalisation qui entraînent la perte de l'immeuble ou l'impossibilité de l'utiliser aux fins auxquelles il est destiné.

Plainte 4- Item 2

Détail à la base des murs (de briques) non conforme au code du Bâtiment (prolongement des solins sous chantepleures)

[38] M. Patrick Masson, technicien principal chez Girard Côté Bérubé et Dion, architectes, dans son rapport d'expertise daté du 1^{er} décembre 2010, note que le détail à la base des murs et au dessus des ouvertures n'est pas conforme à l'article 9.20.13.5.1b du code de construction du Québec et préconise que l'installation doit être modifiée pour rencontrer les exigences du code.

[39] À l'audience cependant, il admet que dans toutes les inspections de bâtiment qu'il a réalisées au cours de sa carrière, peu ou pas de bâtiment ne rencontrait cette exigence.

- [40] M. Claude Latulippe, de la firme Les Expertises Latulippe & Associés Inc., dans une expertise datée du 9 juillet 2013, et réalisée pour le compte de l'Entrepreneur, affirme qu'il s'agit d'une déficience mineure et qu'aucun dommage n'a été rapporté relativement à cette situation.
- [41] Qui plus est, il affirme qu'avec l'apparition de nouveaux matériaux, cette disposition du code n'est plus appliquée.
- [42] Par ailleurs, le Groupe FRD, qui a fait une autre expertise pour les Bénéficiaires, a déposé avec son rapport daté du 22 janvier 2012, une série de documents en annexe dont une publication de l'Institut de Maçonnerie du Québec, un bulletin « Maçonnerie Info » Bulletin no. 25 de septembre 2001 et intitulé « Généralité sur les solins ».
- [43] Le point 4 s'intitule : Considérations générales concernant la pose des solins.
- « Dans un mur à parement de maçonnerie, le solin doit s'étendre, depuis la face extérieure du parement, sous celui-ci, franchir le vide de mur et remonter sur l'arrière-mur sur une hauteur d'au moins 150 mm. »*
- La partie 9 du Code national du bâtiment (articles 9.20.13.5, paragraphe 1, et 9.20.13.6, paragraphe 2) exige que le solin se prolonge d'au moins 5 mm au-delà de la face extérieure de l'Élément de construction (« the construction élément ») sur lequel le solin repose. Cette exigence est difficilement réalisable. En effet, à moins d'utiliser un solin métallique, on voit mal quel matériau aurait la durabilité suffisante pour demeurer ainsi apparent pendant plusieurs années sans être détruit, par les intempéries ou autrement. »*
- [44] Ainsi, l'institut de la Maçonnerie du Québec, une autorité reconnue en matière de maçonnerie, reconnaît que la disposition du code de construction qui exige que le solin se prolonge au delà de la face extérieure de l'élément de construction, non seulement est difficilement réalisable et même s'il l'était, n'aurait pas une durabilité suffisante.
- [45] En conséquence, l'arbitre soussigné considère qu'il s'agit d'un point mineur qui ne cause pas de dommage, qui n'est pas reconnu par l'organisme professionnel en maçonnerie et qui, de toute façon, ne peut être considéré comme un vice majeur.

Plainte 4 – item 3 : Pas de solin visible sous les allèges en maçonnerie jointée

- [46] Il s'agit essentiellement de la même situation dont on vient de parler à l'item 2 et les mêmes arguments et conclusions s'appliquent.

Plainte 4- item 4 : Certains joints de mortiers des allèges ouverts et fissurés

- [47] M. Claude Latulippe, expert conseil pour l'Entrepreneur, a constaté la situation mais affirme qu'il s'agit là de mouvements différentiels mineurs et que les correctifs à être apportés relèvent de l'entretien normal du bâtiment. Selon cet expert, ces désordres n'ont aucune conséquence d'ordre structural sur l'immeuble.

- [48] Aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'il s'agit de vices majeurs de construction.

Plainte 4- item 5 : Espacement des chantepleures non conforme

Plainte 4- item 6 : Chantepleures partiellement bouchées de mortier

- [49] Bien qu'il reconnaisse la situation, l'Entrepreneur estime qu'il s'agit de manquements très mineurs au Code de Construction et que la situation n'a entraîné aucun dommage.

- [50] De plus, pour être recevable au plan de garantie, ces déficiences mineures sont apparentes et auraient dû être dénoncées lors de la réception du bâtiment.

Plainte 4- item 7 : Joint vertical fissuré à la rencontre de la pierre et de la brique

[51] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été en mesure de constater la présence d'une petite fissure à la rencontre de la pierre et de la brique.

[52] Dans son rapport d'expertise du 9 juillet 2013, M. Claude Latulippe écrit :

« Cette fissuration a en effet été constatée. En fait, il ne s'agit pas d'une fissuration à proprement dit, mais plutôt d'un joint froid entre deux matériaux distincts ayant des modules d'élasticité différent qui réagissent différemment aux variations de température. Le fait qu'un écart se présente entre le mortier et la pierre et/ou la brique n'affecte en nullement l'intégrité structural du bâtiment. Cet écart a pu apparaître au cours de la première année ou plus récemment; il s'agit également de travaux d'entretien normal. Aucun dommage rapporté.»

[53] Comme l'intégrité du bâtiment n'est pas affectée, cette fissure verticale entre la brique et la pierre ne peut être assimilée à un vice majeur et, par conséquent, ne peut être acceptée en cinquième année de garantie.

Plainte 4 – item 8 : Fissuration du mortier au dessus de la fenêtre de la façade latérale gauche de l'unité 1

[54] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une fissuration entre les briques au dessus de la fenêtre centrale de la façade latérale gauche à l'unité 1.

[55] Selon l'expert de l'Entrepreneur, « *il pourrait s'agir d'une fissuration associée à des mouvements différentiels et normaux pouvant se produire et être constatés sur des bâtiments similaires. La fissuration est d'ordre mineur, exigeant des travaux d'entretien, sans plus.* »

[56] Les experts du Syndicat, tant Girard Côté Bérubé Dion, architectes que le Groupe FRD, tout en soulignant ce point, n'ont pas établi la gravité de

la situation, c'est-à-dire qu'ils n'ont pas démontré qu'il s'agissait d'un vice majeur affectant le bâtiment.

Plainte 4 – item 9 : Briques affaissées sous le seuil de la porte d'entrée principale

- [57] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les briques formant le seuil de la porte principale ne sont pas toutes de la même hauteur.
- [58] L'expert de l'Entrepreneur est d'avis cependant, qu'aucun affaissement ne s'est produit puisque le joint de mortier sous cette brique est d'une épaisseur moindre qu'à celui sous les briques adjacentes.
- [59] Aucune fissure dans le seuil n'a été démontrée, ce qui tend à démontrer que le seuil a été construit de cette façon. D'ailleurs, aucun dommage relié à cette situation n'a été démontré.

Plainte 4- item 10 : Maçonnerie pas en contact avec certains linteaux

- [60] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater qu'à au moins un endroit, la maçonnerie n'est pas en contact avec le linteau d'acier.
- [61] L'expert de l'Entrepreneur, tout en reconnaissant la situation, affirme que cette situation est courante et n'affecte en rien l'intégrité du bâtiment, pas plus que celle du revêtement de maçonnerie.
- [62] D'ailleurs, les experts du Syndicat n'ont pas démontré la gravité de la situation ni les dommages résultant d'une telle situation.

Plainte 4 – item 12 : Pente inversée de l'allège en briques de la fenêtre de la chambre principale de l'unité 5

- [63] M. Patrick Masson, expert du Syndicat, dit avoir mesuré la pente inversée (photo 6 de son rapport) en utilisant son téléphone cellulaire.
- [64] M. Latulippe, expert de l'Entrepreneur, dit avoir effectué un test d'eau et avoir constaté que l'égouttement de l'eau se faisait adéquatement et ce, malgré la possible légère accumulation le long du cadrage de la fenêtre.
- [65] L'arbitre soussigné estime que la preuve contradictoire qui a été faite à l'audience ne permet pas de considérer la légère pente inversée de l'allège de maçonnerie comme un vice majeur de construction.

Plainte 4 – item 14 : Affaissement du centre du seuil de la porte-fenêtre de l'unité 4

Item 16 : Affaissement du centre du seuil de la porte-fenêtre de l'unité 5

- [66] Ces deux points sont traités ensemble, d'abord parce qu'ils sont similaires et que leurs existences ne sont pas contestées ni par l'Entrepreneur ni par l'Administrateur de la Garantie.
- [67] Rappelons cependant que la réception des parties communes a eu lieu le 2 décembre 2005 et que les plaintes relativement à l'affaissement des seuils de porte ont été déposées en novembre 2010, soit dans la cinquième année de la garantie.
- [68] Comme nous l'avons vu, le règlement sur le plan de garantie prévoit que durant la cinquième année, seuls les vices majeurs sont couverts et les désordres constatés aux seuils de porte ne peuvent être assimilés à des vices majeurs. De plus, la responsabilité de l'Entrepreneur n'a pas été

établie clairement puisque d'autres événements auraient pu causer l'affaissement des seuils.

Plainte 4- item 15 : Trous dans le scellant au périmètre de la fenêtre de la chambre de l'unité 5

- [69] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu noter que le scellant était décollé par endroit, particulièrement dans les joints de mortier de la brique.
- [70] Ce scellant a été installé en décembre 2005, selon l'expert de l'Entrepreneur; il est normal que des travaux d'entretien soient réalisés 8 ans plus tard.
- [71] L'arbitre soussigné estime qu'il ne s'agit surement pas d'un vice majeur de construction.

Plainte 4 – item 17 : Porte d'entrée – Seuil décollé des jambages et affaissement Scellant fissuré aux jambages

- [72] Pour l'Entrepreneur, la situation constatée découle de l'usage normal de l'entrée principale et de l'absence de travaux d'entretien visant à maintenir les lieux en bon état. Il s'agit en l'occurrence de la porte utilisée régulièrement par les résidents, visiteurs, livreurs, etc...
- [73] D'ailleurs, aucune preuve n'a été faite établissant un manque dans les matériaux ou de problèmes résultants des méthodes de construction utilisées par l'Entrepreneur.
- [74] En conséquence, l'arbitre soussigné, en plus des délais de dénonciation, constate que la responsabilité de l'Entrepreneur n'a pas été démontrée.

Plainte 4 – item 19 : Fenêtre de la salle à manger de l'Unité 4 difficile à fermer

Item 20 : Unité 5, fenêtre du bureau impossible à fermer

Item 21 : Unité 7, fenêtre de la salle à manger difficile: à ouvrir

Item 22 : Unité 7, fenêtre de la chambre principale difficile à ouvrir et ferme très mal

[75] Tous ces points sont traités conjointement car il s'agit de situations similaires affectant l'ouverture ou la fermeture du volet mobile de la fenêtre à l'aide d'une manivelle prévue à cet effet et intégrée à la fenêtre.

[76] À la suite des plaintes concernant des fissures dans le gyproc au pourtour de certaines fenêtres, de portes et de fenêtres difficiles à ouvrir ou fermer, l'Administrateur de la Garantie a fait expertiser la structure du bâtiment pour savoir si ces problèmes pouvaient résulter de la structure elle-même ou si on devait chercher les causes ailleurs.

[77] M. Louis Philippe Poirier, ingénieur, chef de service Structure, chez Stavibel, qui écrit dans son rapport du 7 juillet 2011 :

« Dans votre cas, nous évaluons le degré de dommage à une catégorie 2, soit des fissures plus petites que 5 mm, facilement réparables ainsi que des portes et fenêtres qui coincent à certains endroits, Le patron de fissuration n'est pas révélateur d'un mode de rupture global. »

[78] Ce même expert conclut son rapport :

« Les désordres sont attribués à un retrait dimensionnel des matériaux. Tous les dommages sont d'ordre esthétique et ne compromettent pas l'intégrité structurale de l'ouvrage. Nous ne

les relions pas à un problème de sol ou un tassement des fondations. »

- [79] En l'absence de preuve contraire, l'arbitre soussigné doit conclure que le mauvais fonctionnement du volet mobile de certaines fenêtres n'est pas attribuable à un problème de structure du bâtiment.
- [80] À l'audience, l'Entrepreneur et son expert soumettent que le mauvais fonctionnement des volets des fenêtres est principalement dû à un manque d'entretien, et que l'immeuble étant situé dans un secteur de grands vents, les mécanismes des fenêtres sont fortement sollicités par ces vents, et que des réglages réguliers doivent être faits pour les maintenir en bon état de marche.
- [81] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que certaines fenêtres rapportées défectueuses, fonctionnaient normalement (salle à manger unité 7, bureau unité 5).
- [82] Appelé à témoigner à l'audience, M. Turruciano, représentant du Syndicat, affirme qu'il a dû engager une firme spécialisée pour ajuster les volets mobiles de fenêtres et produit à cet effet des factures que le Syndicat a dû payer.
- [83] En contre interrogatoire, M. Turruciano admet qu'après les ajustements faits par la firme spécialisée, la plupart des fenêtres fonctionnaient à la satisfaction des propriétaires.
- [84] De ce résumé de preuve, l'arbitre soussigné ne peut que conclure que les problèmes de fonctionnement des volets des fenêtres sont dus à un désajustement du mécanisme d'ouverture et de fermeture et qu'un entretien régulier de ce mécanisme est nécessaire pour maintenir leur bon fonctionnement.

Plainte 4 – item 26 : Infiltration d'eau à la fenêtre de la chambre principale, unité 5

[85] Dans sa décision du 22 août 2011, l'Administrateur de la Garantie rejette la demande du Syndicat parce qu'elle ne lui a pas été dénoncée dans un délai raisonnable, soit 6 mois après la découverte.

[86] Or, Mme Geneviève Boucher, propriétaire de l'unité 5, affirme à l'audience que l'infiltration d'eau s'est produite en mai 2010 et non pas en mai 2009 comme le prétend l'Administrateur.

[87] Par ailleurs, dans une lettre adressée à l'Entrepreneur le 18 novembre 2010, M. Turriciano écrivait :

*« Autres problèmes observés dans l'unité 5 :
la fenêtre de la chambre principale a déjà eu une infiltration d'eau dans le haut de la fenêtre lors des grandes pluies du printemps 2010. »*

[88] Ce document, daté de 2010, confirme donc le témoignage de Mme Boucher rendu en 2013, de sorte que la plainte logée à l'Administrateur l'a donc été dans un délai raisonnable, soit à l'intérieur de la période de 6 mois prévue au règlement sur le plan de garantie.

[89] Bien que déposée à l'Intérieur du délai de 6 mois, est-ce que le désordre dont se plaint le Syndicat constitue un désordre majeur allant jusqu'à entraîner la perte de l'immeuble?

Poser la question, c'est y répondre.

[90] L'infiltration d'eau à la fenêtre de l'unité 5 constitue un vice caché qui est couvert par la garantie dans les 3 premières années de celle-ci; comme elle a été déposée durant la cinquième année, l'arbitre soussigné ne peut y faire droit.

Plaidoirie générale

[91] Dans sa plaidoirie écrite, déposée le 16 août 2012, la première procureure du Syndicat de copropriété plaide :

« 30. Or, le Bénéficiaire soumet en l'Instance que l'ensemble des problématiques constatées par l'expert-architecte du Bénéficiaire dans le cadre de son rapport (pièce B-17) sont des symptômes d'une problématique plus globale. Ces constatations auraient dû amener l'Administrateur au seul constat possible en l'instance, une déficience générale dans l'installation du revêtement extérieur de l'immeuble;

31. En effet, selon une expertise additionnelle effectuée par le Groupe FRD, il est possible de conclure que :

« À notre avis, l'œuvre représente une installation déficiente du parement avec malfaçon de par son manque d'étanchéité causant désordres à la structure et aux finis intérieurs par l'infiltration d'eau et d'air ayant des conséquences potentielles sur la santé des occupants. »

Le tout tel qu'il appert d'une copie du rapport d'expertise du Groupe FRD communiquée au soutien de la présente comme pièce B-20;

32. En effet, l'expert du Groupe FRD constate notamment les éléments suivants :

- a) L'obstruction des chantepleurs et de la lame d'air drainante derrière le parement de maçonnerie, entraînant l'impossibilité pour l'eau et l'humidité de s'évacuer adéquatement et entraînant, à plus ou moins long terme, des problématiques structurales de détérioration prématurée des matériaux et de qualité de l'air;*
- b) Des contacts directs entre le mortier et le mur intermédiaire pouvant également entraîner des problématiques structurales et des infiltrations d'eau;*
- c) La fissuration des linteaux de béton et la déficience dans la pose des solins empêchant également l'évacuation adéquate de l'eau derrière le parement de maçonnerie;*
- d) L'absence de certaines chantepleurs permettant également le rejet de l'eau par gravité;*
- e) La présence de joints de mortiers évidés pouvant entraîner des infiltrations d'eau;*

- f) *L'absence de casse-gouttes et de solin-larmier rejet d'eau, rendant l'enveloppe du bâtiment non-étanche;*
- g) *L'installation déficiente de la fenestration ne permettant pas d'en assurer l'étanchéité ni le fonctionnement adéquat;*

33. Le manque d'étanchéité et le dysfonctionnement des systèmes d'évacuation de l'eau et de l'humidité engendrent des infiltrations d'eau, d'air et d'humidité affectant, à moyen terme, la solidité et l'intégrité de la structure du bâtiment par la détérioration prématurée de la structure de bois située sous le parement de maçonnerie;

34. De même, la pourriture des matériaux de la structure ainsi que les infiltrations d'eau peuvent entraîner la prolifération des moisissures dommageables pour la santé des occupants;

35. La mauvaise installation du parement de maçonnerie et de la fenestration en l'instance constitue des vices de construction majeurs affectant l'intégrité et la solidité de l'immeuble et engendrant la dégradation prématurée des matériaux;

- [92] Notons d'abord que la firme d'architectes Girard Côté Bérubé Dion a fait un certain nombre de constats objectifs mais n'a pas extrapolé des conclusions quant à la survenance future de problèmes majeurs.
- [93] C'est la firme FRD, sous la plume de M. Rhéal Galarneau, qui est citée dans la plaidoirie de la procureure des Bénéficiaires.
- [94] En effet, les désordres relevés par la firme d'architectes ont été analysés un à un, dans la présente décision, et aucun vice de construction majeur n'a été trouvé.
- [95] Le Groupe FRD, quant à lui, parle d'infiltration d'eau, d'air et d'humidité, de pourriture des matériaux, de prolifération des moisissures dommageables pour la santé des occupants, etc...

[96] Or, le rapport d'expertise déposé le 22 janvier 2012 ne dénote à aucun endroit dans le bâtiment :

- la présence d'eau,
- la présence d'humidité,
- la présence de moisissures,
- la présence de pourritures, etc...

[97] Bien que M. Galarneau ait enlevé une brique dans le mur gauche du bâtiment, il n'a pas été en mesure d'affirmer qu'il y avait de l'eau ou de l'humidité entre la maçonnerie et la structure de bois du bâtiment.

[98] En aucun moment, cet expert n'a été en mesure de prouver concrètement qu'il y avait effectivement des infiltrations d'eau, d'humidité ou d'air.

[99] Ainsi, les conclusions de cet expert sont sans fondements prouvés de sorte qu'elles doivent être considérées comme des suppositions, des hypothèses dont la survenance future est des plus aléatoires.

De plus, à partir de constats mineurs, il conclue à des problèmes majeurs futurs qui sont disproportionnés par rapport à la réalité.

[100] En résumé, cet expert tire des conclusions qui ne sont pas appuyées sur des faits concrets ou des données techniques avérées de sorte qu'elles ne peuvent motiver une décision arbitrale.

[101] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut retenir l'argument de la procureure du Bénéficiaire à savoir que l'ensemble des désordres mineurs constatés, lorsqu'ils sont pris dans leur ensemble, deviennent un vice majeur de construction qui, lui, serait recevable en cinquième année de garantie.

Remboursement des frais d'expertise et honoraires juridiques

[102] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit aux articles 22 et 23 :

22. *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.*

D. 841-98, a. 22.

23. *Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.*

D. 841-98, a. 23.

[103] Les honoraires juridiques payés par le Syndicat Bénéficiaire pour la tenue de l'arbitrage ne sont pas remboursables conformément à l'article 23.

[104] Quant au remboursement des frais d'expertise, l'arbitre soussigné estime que le rapport d'expertise et la présence à l'arbitrage du Groupe Civelec ont été très utiles et par conséquent, les frais pour le rapport, au montant de 1128.75 \$, et ceux pour la présence à l'audience (deux jours) au montant de 2213.27 \$ sont remboursables, soit une somme totale de 3342.02 \$.

[105] Quant aux honoraires de M. Masson, une somme de 1193.35 \$ pour le rapport et de 3569.97 \$ pour présence à la Cour pour deux jours d'audience sont remboursables, soit la somme totale de 4763.32 \$.

- [106] Quant à la présence de M. Masson le troisième jour d'audience, l'arbitre estime que la somme de 690.00 \$ n'est pas remboursable, puisque ce dernier n'a pas témoigné, et que, de toute façon, la preuve des Bénéficiaires était close à ce moment.
- [107] Quant au rapport d'expertise du Groupe FRD, l'arbitre soussigné estime, tout en respectant son devoir de réserve, que cet expert a grossièrement exagéré les conséquences des quelques constats qu'il a pu faire, et, pour ne pas pénaliser outre mesure le Bénéficiaire, 50 % des honoraires pour le rapport doit être remboursé, soit 712.03 \$. De plus, plusieurs éléments traités dans ce rapport n'étaient pas à l'arbitrage.
- [108] Quant à la présence à la cour, l'arbitre soussigné estime que les honoraires pour ce faire doivent être remboursés, soit la somme de 2016.65 \$.
- [109] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point de sa demande, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [110] Après avoir analysé la preuve testimoniale et documentaire, après avoir tenu compte des rapports d'expertise, après avoir tenu compte des dispositions du règlement et de la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- **ORDONNE** à l'Entrepreneur :
 1. de calfeutrer le trou dans le mur de béton mitoyen, unité 2,
 2. d'effectuer les travaux requis pour que le mur de la salle de bain de l'unité 2 ait la résistance au feu requise par le code de construction,
- **ACCORDE** à l'Entrepreneur un délai de 3 mois à compter des présentes pour réaliser les travaux,
- **REJETTE** la réclamation concernant l'infiltration d'eau au haut de la fenêtre de la chambre de l'Unité 5 parce que présentée tardivement,
- **MAINTIENT** les autres décisions rendues par l'Administrateur,
- **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser les honoraires

d'expertise et de présence à la Cour tel que définis à la présente décision,

- **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

- À l'audience, les parties ont accordé à l'arbitre un délai jusqu'au 28 février 2014 pour rendre sa sentence.

Alcide Fournier, BA. LLL
Arbitre

JURISPRUDENCE

- Cité par l'Administrateur :

Canada, Supreme Court 1928
Megantic v. Mignault

- Cité par l'Entrepreneur :

24 janvier 2012- Soreconi
Dossiers 111609004 – 111020001 –A. Fournier, arbitre

17 novembre 2008 – Soreconi
Dossiers 080424000 et 041628001 – Me Jeannot, arbitre