

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS inc.
(SORECONI)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: 121511001

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RUE ASSELIN**
Demanderesse

9143-1718 QUÉBEC INC.
(f/a/s ALDO CONSTRUCTION)
Défenderesse

LA GARANTIE ABRITAT inc.
Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire : M^{me} Diane Bergeron

Pour l'Entrepreneur : M. Alain L'Espérance
9143-1718 Québec Inc.
F/A/S ALDO CONSTRUCTION

Pour l'Administrateur : M^e François Laplante
SAVOIE FOURNIER

Dates de l'audition : 6 et 7 mars 2013

Date de la Décision : 19 avril 2013

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RUE ASSELIN
a/s M^{me} Diane Bergeron
38, rue Fortin
Sorel, Tracy (Québec)
J3P 0B2

(le « **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

9143-1718 QUÉBEC INC.
a/s M. Alain L'Espérance
10260, rue des Récollets
Montréal (Québec)
H1H 4E6

(l'« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR:

LA GARANTIE ABRITAT INC.
5930, boul. Louis-H.-Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

(l'« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

[1] Le bâtiment visé est une copropriété de 6 unités d'habitation construite sur trois (3) étages (adresses civiques de 2531 à 2541 rue Asselin, Brossard) (le « **Bâtiment** ») et le présent arbitrage vise principalement des dommages et contamination à l'unité à l'adresse civique 2537, suite à des fuites d'eau; cette situation a requis une évacuation des lieux par les propriétaires. L'Administrateur et l'Entrepreneur plaident que prescription est acquise quant à cette réclamation. D'autre part, une deuxième réclamation vise un problème récurrent de dommages au crépi du Bâtiment, déjà adressé par l'Entrepreneur par travaux correctifs, et par la suite par l'Administrateur par entrepreneur tiers mandaté, mais qui nonobstant demeure existant selon le Bénéficiaire.

MANDAT ET JURIDICTION

[2] Le Tribunal est saisi par nomination du soussigné en date du 18 décembre 2012 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1). Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est confirmée.

LITIGE

- [3] Le litige est un recours qui prend sa source d'une décision de l'Administrateur en date du 15 octobre 2012 (dossier 502605-1) (la « **Décision** »), suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement (le « **Plan** » ou la « **Garantie** »), avec demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 15 novembre 2012 (dossier de la demande complété le ou vers le 18 décembre 2012) soumise (la « **Demande** ») à Société de résolution des conflits inc. (Soreconi) (« **Soreconi** ») sous l'égide du Règlement.
- [4] Il faut noter ici que depuis le 16 février 2011, La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc. (« **GMB** ») fait désormais affaire sous la dénomination sociale de La Garantie Abrisat Inc.
- [5] La Demande identifie les points en litige sous la Décision (« **Point(s)** ») soit :
- Point 1 : Parement de maçonnerie à l'arrière du bâtiment;
 - Point 2 : Dommages causés par l'eau au 2537;
 - Point 3 : Crépi endommagé.
- [6] Le Bénéficiaire soumet une seconde demande d'arbitrage le 21 décembre 2012. Celle-ci réfère spécifiquement à un problème d'eau affectant le 2531. De consentement, ce problème, considéré par les Parties comme possiblement relié au préjudice allégué du Point 2, est joint au présent dossier.
- [7] Lors de l'audition, le Bénéficiaire se déclare satisfait de travaux récemment effectués relativement au Point 1, et celui-ci est retiré de la demande d'arbitrage.
- [8] Le Tribunal a d'autre part été avisé qu'il y a un long historique de diverses décisions de l'Administrateur (ou son prédécesseur, GMB) relativement au Bâtiment (certaines incluses pour information au Cahier de l'Administrateur), et de décisions arbitrales subséquentes sous l'égide du Règlement sous la plume de M. A. Fournier, Arbitre et de M^e R. Masson, Arbitre, respectivement (voir la rubrique Chronologie aux présentes pour identification et sommaire) suite à des demandes d'arbitrage du Bénéficiaire visant ces décisions ou avis du Bénéficiaire que des travaux correctifs alors exécutés étaient inadéquats.
- [9] Il apparaît de la preuve documentaire que les problèmes soulevés par les Points ont (i) été traités ou (ii) sont reliés à des réclamations précédentes du Bénéficiaire ou (iii) peuvent relever de causes communes à certains problèmes

adressés sous ces décisions antérieures, et plus particulièrement :

Point 2 : 'Dommmages causés par l'eau au 2537' : Il est allégué par le Bénéficiaire que les dommages sont entre autre causés par un problème de vice à la douche du 2537 (expression définie ci-dessous); la preuve démontre que des dommages aux planchers du 2537 ont été sujet d'une décision arbitrale en janvier 2009 (M^e R. Masson, Arbitre), et par la suite de décisions arbitrales et ordonnances sous audiences préliminaires en août 2010. En ajout, le Bénéficiaire identifie une réclamation de fuite d'eau au 2531.

Point 3 : 'Crépi endommagé' : Selon le Tribunal, dénoncé à la pré-réception (rapport alors de Cerf-Plan Inc.), et adressé sous décision arbitrale et ordonnance de A. Fournier, Arbitre, du 4 janvier 2007, par une liste de déficiences sous rapport complémentaire de Cerf-Plan inc. du 18 septembre 2007 et sous une décision arbitrale et ordonnances de M^e R. Masson, Arbitre, datée du 12 janvier 2009 (Pièce A-12) « ... procéder à installation du crépi sur les murs extérieurs ... ».

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

Pièces

[10] Les Pièces déposées par l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier de l'Administrateur, celles déposées par les Bénéficiaires sont identifiées comme B-, avec sous-numérotation en suivi conséquent alors qu'identifiées lors de l'audition, sauf quant aux photographies qui sont identifiées en liasse sous la cote B-19 mais non numérotées séquentiellement mais sous les numéros de prise caméra respectifs, et par l'Entrepreneur sous la cote E- avec sous-numérotation en suivi conséquent de leur dépôt, incluant photographies, pièces vidéographiques et ensemble photographiques sur support DVD.

Objection Déclinatoire

[11] L'Administrateur soumet lors de la conférence préparatoire et à l'audition, représentations endossées par l'Entrepreneur, que prescription a été acquise relativement aux réclamations du Bénéficiaire. Tenant compte de la nécessité, dans les circonstances, de pourvoir à enquête au fond, de consentement, le Tribunal s'adresse à cette question dans le cadre des présentes.

FAITS PERTINENTS

Le Bâtiment

[12] Le Bâtiment est une copropriété de 6 unités d'habitation construite sur trois (3) étages, soit deux unités en demi-sous-sol, deux au rez-de-chaussée et deux à l'étage supérieur. Les unités visées principalement sont le numéro civique 2537 rue Asselin, Brossard en demi-sous-sol (unité de droite) (« **37** ») et le 2531 rue Asselin, Brossard en demi-sous-sol (unité de gauche) (« **31** »).

Chronologie

[13] Un sommaire de certains éléments à la chronologie du présent arbitrage est utile à une compréhension de divers éléments factuels et plus particulièrement quant aux décisions de l'administrateur de la Garantie et aux décisions arbitrales précédentes aux présentes qui en ont découlé:

- 2005.12.11 Contrat préliminaire (copropriété divise – D. Bergeron – unité 31);
- 2006.03.15 Vente notariée;
- 2006.09.18 Décision et rapport de conciliation de GMB, alors administrateur du Plan (partie privative) ordonnant travaux correctifs (Pièce A-1);
- 2006.12.05 Rapport d'inspection pré-réception (parties communes) Cerf-Plan Inc. (Pièce A-3 en liasse) (« **Rapport P/I Cerf Plan** ») joint en annexe au formulaire GMB pré-réception du 29 mars 2007;
- 2007.01.04 Décision arbitrale (A. Fournier; arb.) suite à décision de GMB du 18 septembre 2006; voir para 53 à 55 (Pièce A-2) :
- ordonne, sujet à des travaux préalables autres, « procéder à l'installation du crépi sur les murs extérieurs »
- 2007.03.29 Liste préétablie d'éléments à vérifier et formulaire GMB d'inspection pré-réception du bâtiment (parties communes) et rapport de Cerf-Plan Inc., technologue en mécanique du bâtiment (Pièce A-3, en liasse) (reprise à la décision arbitrale de M^e R. Masson, arbitre, du 12 janvier 2009, para. 27, qui indique (Pièce B-43) liste travaux à corriger et rapport Cerf-Plan Inc. et liste des copropriétaires de même date (Pièce B-42); et
- 2007.03.29 Réception du bâtiment fixée à 2007.03.29 par A. Fournier, arbitre, sous décision arbitrale du 2011.09.15; et
- 2007.03.29 Listes des déficiences des co-propriétaires du Bénéficiaire datées du 29 mars 2007, jointe en annexe au formulaire GMB pré-réception (Pièce A-4, en liasse);
- 2007.04.05 Lettre du Bénéficiaire à GMB indiquant que la pré-réception a été effectuée par un mandataire de l'Entrepreneur et indique « ...en attente pour avis de fin des travaux (1^{er} juin 2007) ». (Pièce A-5);

- 2007.09.18 Rapport complémentaire Cerf-Plan inc.: évaluer les correctifs exécutés + liste de déficiences découvertes «régulièrement»;
- 2007.09.19 + 2008.04.14 (Pièce A-8)
Listes du Bénéficiaire - nouvelles déficiences récemment découvertes;
- 2007.10.15 Décision de GMB et rapport de conciliation (partie privative 2531) (Pièce A-6);
- 2007.12.04 Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur et photographies (Pièce A-7 en liasse);
- 2008.04.25 Décision de GMB, suite à une demande du Bénéficiaire du 2008.04.14, non recevable, dossier fermé;
- 2008.10.23 Demande de réclamation relative aux sous-planchers, absence de coupe-vapeur et non respect des plans (Pièces A-8 et A-9);
- 2008.12.10 Rapport d'expertise de Cerf-Plan inc. relatif aux demandes du 2008.10.23 (Pièce A-10);
- 2009.01.12 Sentence arbitrale (M^e R. Masson) (partie privative unité 31 – D. Bergeron) dont demande entendue concurremment à la demande dont résulte la sentence arbitrale de même date visant les parties communes du Bâtiment; cette sentence visant entre autre l'absence de pare-vapeur (para 29) et semble confirmer des déficiences similaires à l'unité résidentielle jumelle (para 68) (Pièce A-11);
- 2009.01.12 Sentence arbitrale (M^e R. Masson) (parties communes) (Pièce A-12)
- Décision de l'Administrateur du 2008.04.25 mal fondée;
 - Crépi : parement au sens de revêtement de protection (et non d'esthétisme qui serait exclus de la Garantie) para 48;
 - Lézarde sur le mur arrière;
 - Para 184 : identifie point: «1.1 Crépi non fini ou mal fait sur tout le bâtiment »;
 - Requierd crépissage conformément à la sentence arbitrale;
 - Confie la surveillance des travaux de correction à GMB (2007.01.04).
- 2009.02.27 Décision et rapport de conciliation de GMB (partie privative – D. Bergeron) (Pièce A-13);
- 2010.05.20 Lettre de l'administrateur, quant à l'unité 37, salle de bain/chambre des maîtres; visite de l'administrateur, plus particulièrement le Point : possibilité d'une infiltration d'eau par/au plancher de douche;
- 2010.08.19 Rapport de l'administrateur confirmant un dégât d'eau à l'unité 37;
- 2010.08.24 Procès-verbal d'audience préliminaire par Me R. Masson, arbitre, re : dégâts considérés « travaux urgents »;
- 2010.12.09 Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur, liste des travaux à terminer (Pièce A-14);
- Au dossier des parties communes : réparations de crépi récentes à revérifier au printemps 2011;
 - Au dossier du 2531 : enlever joints scellant côté intérieur de la douche et appliquer nouveaux joints;

- 2012.12.14 Sentence arbitrale (M^e R. Masson, parties communes) (Pièce A-15);
Note :
Référence (para 12 et 13) à un engagement unilatéral en date du 13 juillet 2009 de l'Entrepreneur à se conformer de façon intégrale aux décisions arbitrales :
- Travaux à terminer en date de cette décision du 14 décembre 2010 incluent joint de silicone de la douche (unité 31);
 - Reporter les travaux de correction du crépi au plus tard le 31 mai 2011, identifiant ce délai comme de rigueur et péremptoire (para 85), Ordonnant à l'administrateur d'assurer la surveillance des travaux dont exécution en conformité des normes et selon les règles de l'art (para 88) et Ordonnant à GMB, qu'à défaut par l'Entrepreneur d'agir dans les délais, de faire ou de faire faire les travaux et déclarant que l'Entrepreneur dans ce cas ne soit pas admissible à soumissionner pour lesdits travaux;
- 2011.03.31 Décision de GMB suite à des tests de thermographie et ordonnance de travaux (parties communes) (Pièce A-16);
- 2011.09.15 Sentence arbitrale (A. Fournier, parties communes) :
Ordonnant tests d'infiltrométrie par une firme d'experts indépendants, au coût de GMB (Pièce A-17);
Déclare que la date de réception du bâtiment visé par le présent litige est le 29 mars 2007 (prenant acte du consentement des parties);
- 2011.10.11 Décision de l'Administrateur (parties communes) (Pièce A-18) constatant continuité d'infiltration d'eau à l'unité 31 – en suivi de la sentence arbitrale (M^e R. Masson, parties communes) (Pièce A-15) ordonnant des travaux correctifs, effectués mais qui n'ont donné selon l'Administrateur aucun résultat concluant;
- 2012.04.06 Rapport d'expertise de Patenaude Trempe (Pièce A-19).
- 2012.04.23 Décision de l'Administrateur (J. Dubuc) (Pièce A-20) :
- Addenda suite à Décision arbitrale (A. Fournier) du 2011.09.15; tests d'infiltrométrie et de thermographie;
 - Ordonne travaux correctifs dans les 30 jours;
- 2012.09.07 Dénonciation du problème d'eau au 37 par le Bénéficiaire (Pièce A-21) avisant (i) qu'il y a eu jugement arbitral à ce sujet, (ii) que des réparations ont déjà été faites [ndlr : pour problèmes d'infiltration d'eau], (iii) qu'il y a de nouveaux gonflements de plancher et (iv) que c'est un problème récurrent [ndlr : d'infiltration] d'eau;
- 2012.10.15 Décision de l'Administrateur (J. Dubuc) (Pièce A-22) visée par le présent arbitrage et portant sur :
- Parement de maçonnerie;
 - Dommage d'eau au 2537;
 - Crépi endommagé;
- 2012.11.15 Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-23) – complétée le 2012.12.28;
- 2012.12.18 Nomination de l'Arbitre;

- 2012.12.19 Dépôt de photos par le Bénéficiaire (courriel);
- 2012.12.19 Correspondance et dépôt par le Bénéficiaire re : problématique urgente, lettre de Alain Corbeil Pro Inspection inc. et facture en date du 18 décembre 2012;
- 2012.12.21 Lettre de M^e Séguin, procureur alors de l'Administrateur, au Bénéficiaire : 'l'Administrateur n'a pas à effectuer de mesures conservatoires ni assumer de frais de relogement';
- 2012.12.21 Lettre du Bénéficiaire qui demande ouverture d'arbitrage pour l'unité 31.
- 2013.01.09 Correspondance du Bénéficiaire qui avise être dans l'obligation de faire des réparations (contamination);
- 2013.01.17 Rapport Legault Hygiène du bâtiment re. 2537 Asselin;
- 2013.01.24 Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;
- 2013.02.11 Bénéficiaire : avis de nettoyage et décontamination à l'unité 37 par compagnie spécialisée;
- 2013.02.12 Rapport (Pièce B-1) et facture (Pièce B-1.1) Plomberie André Moquin inc.;
- 2013.02.13 Bénéficiaire avise que d'autres pièces et factures seront déposées suite aux travaux de décontamination;
- Il y a eu réparation de 2 vices cachés et réinstallation de toilette, lavabo, bain, etc... par Entrepreneur ... sous surveillance de l'Administrateur tel que mentionné à la décision arbitrale de M^e Masson;
- 2013.02.13 Rapport de travail, Legault Hygiène du bâtiment;
- 2013.02.14 Appel-conférence préparatoire;
- 2013.02.15 Sommaire écrit de la conférence préparatoire;
- 2013.02.17 Dépôt de la facture Plomberie André Moquin inc. (Pièce B-1.2);
- 2013.02.25 Rapport Alain Corbeil Pro Inspection inc.;
- 2013.02.26 Dépôt de photographies par le Bénéficiaire (2537);
- 2013.02.27 Dépôt par Bénéficiaire d'un rapport et de factures de Legault Hygiène du bâtiment;
- 2013.02.28 Dépôt de photographies par le Bénéficiaire (2531 et 2537);
- 2013.03.06 Enquête et audition;
- 2013.03.07 Enquête et audition;
- 2013.03.13 Dépôt par l'Administrateur d'extraits de la déclaration de copropriété du Bénéficiaire.

PRÉTENTIONS DES PARTIES ET QUESTIONS SOUS ÉTUDE

- [14] *Prescription.* Dans ce dossier, l'Administrateur et l'Entrepreneur plaident sous objections déclinatoires que les réclamations aux Points 2 et 3 sont prescrites.

- [15] *Forclusion de droits.* D'autre part, l'Administrateur considère que le Point 3 est une malfaçon au sens du Règlement, que des réparations ont déjà été effectuées à diverses reprises, incluant par un tiers entrepreneur retenu par l'Administrateur, mais tenant compte que selon l'Administrateur la malfaçon est couverte par la Garantie pour une période d'un an et que les réparations effectuées sont à des endroits autres que celles sous réclamation aux présentes, et qu'aucune réparation n'a été effectuée par l'Entrepreneur d'origine au cours de la dernière année, et alors conclut que les travaux ne sont plus sous couverture de la Garantie.
- [16] *Questions de Période de couverture de la Garantie.* Il est nécessaire selon le Tribunal d'une part d'adresser pour les Points 2 et 3 la question des périodes de couverture de la Garantie et de distinguer cette question de la notion de prescription. Afin de déterminer si les Bénéficiaires ont exercé leurs droits en vertu du Règlement à l'intérieur de la période de couverture de la Garantie applicable, il est requis *inter alia* au présent dossier de cerner l'absence d'une date fixée de fins des travaux et celle d'une date de réception du Bâtiment fixée par sentence arbitrale précédente et consentement des Parties.
- [17] *Question de Forclusion de droits.* D'autre part, quant aux conclusions de l'Administrateur sur la malfaçon au Point 3, le Tribunal ne peut supporter cette lecture par l'Administrateur des droits du Bénéficiaire et de leur forclusion au sens du Règlement, tant à titre de la question de droit que de la question mixte de faits et de droit dans les circonstances.
- [18] Quant au Point 3 - Crépi, il est clair de la preuve que la problématique du crépi est même antérieure à la date de la réception du Bâtiment, que c'était initialement une question de parachèvement de travaux plus que toute autre, tel que souligné par deux arbitres dans de nombreuses décisions précédentes sous l'égide du Règlement, et que selon le Tribunal le Bénéficiaire est en droit de pourvoir à réclamation. Une revue de la chronologie et de l'énoncé des faits sous *Analyse et Motifs* ci-dessous confirme le tout.
- [19] Quant au Point 2 – dommages causés par l'eau – unité 37, la preuve non contredite indique une contamination généralisée de l'unité 37, à un point que les experts consultés ont conseillé une évacuation des lieux, que les copropriétaires ont finalement quitté, et qu'ils rapportent sous preuve non-contredite des problèmes de santé importants pour M^{me} Ross, résidente de cette unité, apparus uniquement après son occupation du 37. Toutefois, les éléments factuels pour déterminer si la couverture de la Garantie demeure ou non en vigueur se sont avérées plus complexes; en effet, la situation des lieux ajoute à ce qui doit être

considéré alors que les unités 31 et 37 sont voisines, qu'un arbitre a qualifiées de jumelles, et sont sur le même niveau du Bâtiment et mitoyennes, et que les causes alléguées du préjudice visé peuvent provenir de différentes sources d'une ou de l'autre de ces unités et de préjudices précédemment dénoncés.

- [20] Entre autres, des travaux correctifs importants ont déjà été effectués à cette unité 37 suite à des réclamations précédentes causées par des infiltrations d'eau, et des problèmes d'infiltration d'eau au 37 peuvent provenir de l'unité jumelle 31, dont certaines problématiques ont déjà été dénoncées dans les délais applicables – le tout ne facilitant pas l'identification de la cause probable du préjudice et des dommages pour nos fins.
- [21] Il faut donc soit se convaincre, afin que le Bénéficiaire ait droit à la couverture, que les dommages sujets de la présente réclamation Point 2 découlent de problèmes déjà dénoncés précédemment dans les circonstances, ou soit confirmer si on est confronté à un nouvelle cause, un nouveau problème, tenant compte de la chronologie du dossier, que le vice est apparu dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes.
- [22] *Date de fins des travaux.* Aucune preuve de la date de fins des travaux n'est soumise, et le Tribunal comprend que la détermination de cette chronologie a été débattue entre les Parties, ce qui a résulté quant à la réception des parties communes à une décision arbitrale de notre collègue M. A. Fournier, Arbitre, datée du 15 septembre 2011, qui prend acte du consentement des Parties à cet égard et déclare et fixe la réception des parties communes (au sens donné à cette définition au Règlement), à toutes fins du Règlement mais sans plus, au 29 mars 2007.
- [23] Le Tribunal a noté que le formulaire GMB de pré-réception signé le 29 mars 2007 indique une date de fin des travaux à parachever ou corriger du 1^{er} juin 2007.

ANALYSE ET MOTIFS

POINT 2 : DOMMAGES CAUSÉS PAR L'EAU AU 2537

Dispositions législatives

- [24] L'on doit s'appuyer *inter alia* sur les dispositions législatives suivantes dans les circonstances sous étude afin de déterminer la couverture de la Garantie :

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

[...]

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

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

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

(Nos soulignés)

[25] Dans le cas sous étude, alors que les articles 27(3) et (4) recherchent la réception du Bâtiment pour des périodes de découverte de malfaçons (1 an) ou vices cachés (3 ans) respectivement, les modalités de l'article 27(5) du Règlement qui permettent couverture pour un problème découvert (s'il rencontre les critères du vice appelé communément 'majeur') dans une période de 5 ans visent un point de départ de cette période à 'la fin des travaux des parties communes' et non de la réception; il est toutefois requis de saisir la définition de l'expression « réception des parties communes » prévue à l'article 25 (et ce avant les modifications de 2006 et donc pour un bâtiment dont la construction a débuté avant le 7 août 2006¹, tel que le Bâtiment), qui se lisait :

« §2. *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise*

I. Couverture de la garantie

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

[...] « **fin des travaux des parties communes** »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux

¹ VOIR Décret 39 2006, G.O.II, 994, *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, article 9 (modification) et alinéa 2 de l'article 30 (entrée en vigueur).

parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

« **réception des parties communes** » : l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. » (D. 841-98, a. 25)

- [26] Le Tribunal désire illustrer, pour fins comparatives (différence d'à propos soulignée), pour les travaux de construction débutant à compter du 7 août 2006, que la définition «réception des parties communes» à l'article 25 a été remplacée (D. 39-2006, a. 30) et se lit :

«réception des parties communes»: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires.

- [27] On prend aussi note que l'article 25 du Règlement a été modifié (par insertion de l'article 25.1), modification entrée en vigueur le 23 février 2006² avec effet à tout contrat de garantie en cours à cette date (dont la preuve démontre sous la décision arbitrale de A. Fournier, Arbitre, du 7 janvier 2007 que le contrat préliminaire au présent dossier est en date du 11 décembre 2005 et donc permet application de l'article 25.1) :

« **25.1.** Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

- 1° les travaux sont terminés;
- 2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;
- 3° l'avis de fin de travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;
- 4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes. »

(D. 39-2006, a. 10.)

sauf tel que mentionné ci-dessus quant à la nouvelle définition de « réception des parties communes » qui elle s'appliquera aux bâtiments dont les travaux de construction débutent à compter du 7 août 2006.

- [28] Il a été d'autre part plaidé par le Bénéficiaire lors de l'audition certains manquements allégués des obligations de l'Entrepreneur et de l'Administrateur

² Idem, Décret 39 2006, article 10 (insertion) et alinéa 3 de l'article 30 (entrée en vigueur).

respectivement. On ne peut requérir l'application conséquente des dispositions de l'article 35.1 du Règlement, qui prévoit ³ que l'on ne peut opposer dans certaines circonstances au Bénéficiaire le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre lorsque l'Entrepreneur ou l'Administrateur n'a pas respecté certaines de ses obligations; toutefois cet article n'est applicable que pour toute construction débutée le ou après le 7 août 2006, ce qui n'est pas le cas aux présentes.

[29] Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'un contrat d'entreprise, sans preuve particulière devant le Tribunal à cet effet, sauf quant à certains commentaires sous décisions arbitrales précédentes, dans les circonstances les éléments analysés sont applicables par le texte même du Règlement et de façon subsidiaire par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. – qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties – que de l'art. 2124 C.c.Q. (promoteur immobilier) ⁴.

Faits Pertinents – Point 2

[30] Dans ce dossier, quant au Point 2, il est nécessaire selon le Tribunal d'adresser les éléments de fait suivants visant la source ou cause du préjudice allégué de dommages et contamination allégués du 37:

- Infiltration d'eau au 37 due à une tuyauterie d'évacuation de douche déficiente du 37, pouvant être localisée dessous et aux abords du plancher de douche (« **Douche 37** »);
- Infiltration d'eau au 31 due à un bec de plancher de douche déficient du 31, et possibilité d'infiltration de cette eau vers, et au 37 (« **Douche 31** »);
- Infiltration d'eau de la toilette/cabinet d'aisance du 37 (« **Toilette 37** »).

[31] Le Tribunal note que « Sont parties communes ... les systèmes de ... tuyauterie, plomberie ... [et] canalisations, y compris ceux qui traversent les parties

³ « 35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. » D. 39-2006, a. 17.

⁴ Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

privatives » (art. 9 (4) de la Déclaration de copropriété du Bénéficiaire en date du 1^{er} décembre 2005 – Pièce A-26).

Unité 37, Dommages et préjudice

- [32] La preuve non-contredite indique qu'il y a des dommages au 37, initialement détectés par le gonflement et l'éclatement ouvert des planchers du 37, et par la suite, une présence de moisissures tel que décrit au rapport d'expertise de Alain Corbeil Pro Inspection Inc. (« **Rapport Pro Inspection** ») suivant une inspection du 18 décembre 2012 (avec caméra thermographique et hygromètre) et que l'expert qualifie de 'moisissure en grande quantité'. A. Corbeil (« **Corbeil** ») témoigne sur ses constats et les photographies au Rapport Pro Inspection et permet de situer en partie où sont les zones les plus affectées.
- [33] La présence de moisissures et de plus la présence de spores, et une contamination des lieux tels qu'en font foi divers éléments photographiques soumis en preuve (tel photo 575), est explicitée et confirmée par le rapport d'expertise de Legault Hygiène du Bâtiment inc. (retenu par le Bénéficiaire) intitulé '*Report on the indoor air quality testing*' daté du 17 janvier 2013 (Pièce B-3) (« **Rapport Legault** ») qui regroupe entre autre les conclusions du rapport de laboratoire *Sporometrics* daté du 16 janvier 2013 (Pièce B-6), et le témoignage précis et détaillé de l'expert A. Legault (« **Legault** ») sur les méthodes de collecte et de soumission pour analyse des échantillons, et sur la contamination de 37 lors de son inspection et analyse des lieux. Les qualifications de Legault ont été revues en interrogatoire par le procureur de l'Administrateur et par le Tribunal, et par la suite, de consentement, Legault a été confirmé comme expert en qualité de l'air, et en contamination et décontamination. On retrouve une description de cette décontamination au rapport de travail Legault daté du 13 février 2013 (Pièce B-5) et le témoignage de Legault permet, de concert avec le Rapport Pro Inspection, de cibler l'intensité des zones de contamination.
- [34] Madame C. Ross, copropriétaire, et résidente (avant son évacuation), du 37 témoigne, sous preuve non-contredite, de maux et problèmes de santé importants (survenus uniquement après son occupation du 37), entre autre à son système respiratoire, dont les médecins consultés n'avaient pu déterminer la cause avant la découverte de la contamination constatée au 37.

Douche 31.

- [35] L'Entrepreneur par vidéographie (Pièce E-3) et témoignage indique que la fuite d'eau à la Douche 31 est due à une mauvaise connection au bec du pied de douche et d'autre part que nonobstant le silicone installé, et selon lui un mécanisme de retenue de la tuyauterie derrière la douche afin d'en fixer le tuyau

d'approvisionnement d'eau, il y a fuite mais que la cause est le bec de pied et un ou des coups ou force appuyés sur le pied.

[36] L'assureur du Bénéficiaire a pourvu à expertise par Veillette et Dupuis Expertises inc., dont rapport daté du 26 novembre 2012 (visite des lieux 8 novembre 2012) (« **Rapport Dupuis** ») (Pièce B-9) et Y. Dupuis (« **Dupuis** »), reconnu expert (membre de la corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec pendant 12 ans – curriculum de Y. Dupuis, Pièce A-25), témoigne à la demande de l'Administrateur. L'explication technique de la fuite d'eau au 31, non contredite, identifie un manque d'étanchéité dû à une déficience du raccord de cuivre du bec de pied de douche, pouvant entre autre être causé par une installation de la tuyauterie et du système d'espacement (qui devrait aussi agir comme système de retenue) au dessus du coude de tuyauterie vers le bec (derrière la cloison de la douche, donc non-apparent à l'utilisateur) que l'expert confirme en contre-interrogatoire ne pas être en conformité du Code National du bâtiment, des règles de l'art en la matière et généralement des instructions d'installation des fabricants.

[37] L'expert indique que lors du test qu'il effectue, il constate lorsque le dérivateur de pied est actionné (permettant la fonction douche), un 'fort écoulement' d'eau; le Rapport Dupuis indique :

« ...une fuite d'eau importante survient au bas de la douche lorsque l'eau est dirigée vers le pommeau de douche ... L'eau ruisselle alors sur le contreplaqué du sous plancher et s'écoule dans les joints. »

[38] Cette visite des lieux par Dupuis est subséquente à la découverte de la fuite et l'ouverture du mur requise afin de l'observer; depuis cette ouverture, le propriétaire du 31, M. Dicaire, a installé un système (que l'on dit ingénieux) de gouttière et petit bac de retenue (dont photographie claire (n° 2) au Document Technorm (tel que défini ci-dessous). un rapport de Technorm Inc.).

[39] L'assureur du Bénéficiaire a aussi pourvu à un rapport par Technorm inc., daté du 21 novembre 2012 (visite des lieux le 31 octobre 2012) – (Pièce B-10) et dont, suite à objection, il y a admission en preuve uniquement quant aux photos et description d'icelles (« **Document Technorm** »); en effet, la présence des auteurs

aurait peut-être permis de comprendre que leur observation principale est :

« Nous avons mis en marche la douche du 2531 pendant une vingtaine de minutes afin de vérifier si de l'eau était visible au 2537. Or nous n'avons pas été en mesure d'en observer, ni sous le plancher, ni au niveau des ouvertures exploratoires localisées derrière la douche. »

alors que leur conclusion principale qui semble contradictoire à ce sujet est :

« Nous sommes donc d'avis que la source des dommages au plancher du 2537 est probablement la fuite d'eau de la tuyauterie du 2531. »

[40] M. Dicaire témoigne qu'il y a écoulement d'eau, mais plus un égouttement qu'autre chose, et qu'il ne vide pas le bac de retenue à chaque douche, au contraire, possiblement seulement après plusieurs douches. Pour illustrer au lecteur, le volume de ce bac est d'environ 2/3 d'une boîte de 'kleenex' de 3''X5''X9''. Tant M. Dicaire que l'expert Dupuis, que la preuve autre, indique qu'il n'y a pas de dommages significatifs au 31 causé par infiltration d'eau de la Douche 31.

[41] D'autre part, la preuve prépondérante démontre et le Tribunal est plus que satisfait qu'il ne peut y avoir de passage d'eau important de l'unité 31 vers les planchers de l'unité 37 qui proviendrait d'une fuite d'eau de la Douche 31.

Douche 37.

[42] Un historique démontre qu'il y a eu des dommages ayant causé gonflement des planchers au 37 dans le passé et ayant requis remplacement, entre autre tel que visé par la décision arbitrale de M^e Masson du 12 janvier 2009 (dossier n° 071112001), qui indique toutefois que ceci est principalement dû à l'absence de pare-vapeur sur la dalle de plancher (para. 29), une cause autre que celle sous étude aux présentes.

[43] Le Bénéficiaire souligne que dans le cadre de ces travaux correctifs et ordonnances, la Toilette 37 a été retirée et réinstallée.

[44] Une trame documentaire incluant décision arbitrale (voir aussi la rubrique Chronologie ci-dessus) confirme qu'il y a possibilité d'infiltration d'eau dans le plancher de la Douche 37 sous correspondance du prédécesseur de l'Administrateur datée du 27 mai 2010 (Pièce B-13) et adressée à M^e Masson qui par la suite sous rapport de l'Administrateur (Pièce B-16) indique que le problème d'infiltration d'eau est causé par le mauvais raccordement d'un des tuyaux

d'alimentation de la douche lors de la reconstruction du condominium et qui a provoqué de nouveaux dommages au plancher, situation de fait qui amène l'arbitre Masson lors d'une audience préliminaire (Pièce B-17) en date du 24 août 2010, à ordonner que les travaux requis soient considérés travaux urgents afin de pourvoir à la correction qui suit des dégâts d'eau au 37, situation d'autre part

revue par une deuxième audience préliminaire dont procès-verbal en date du 30 août 2010 (Pièce B-14).

- [45] L'ensemble de cette trame documentaire et arbitrale indique qu'il y a eu en 2010 au 37 un problème d'infiltration d'eau et de dommages conséquents aux planchers, entre autre, et le Tribunal comprend qu'il y a eu des travaux correctifs et de réfection importants en conséquence de ce problème.
- [46] Il a aussi été fait grand cas de la possibilité qu'une fuite d'eau associée à la Douche 37 soit une cause contributoire importante des dommages au 37 allégués au présent arbitrage.
- [47] De façon plus contemporaine à la situation sous étude, l'Entrepreneur soumet (Pièce E-2) une vidéographie d'une inspection par caméra effectuée le 20 décembre 2012 par Les Entreprises SDD, entreprise de service d'inspection d'égouts (« **SDD** ») sous mandat de l'Entrepreneur. D. Pilon (« **Pilon** »), égoutier, est employé de SDD et témoigne lors de la visualisation de la vidéographie par le Tribunal. Une objection du procureur de l'Administrateur à caractérisation d'expert quant à Pilon est maintenue par le Tribunal avec consentement et avis que le témoin, à titre de témoin ordinaire, peut témoigner sur les constats de faits.
- [48] L'inspection est initialement à partir de l'unité 2539 (au dessus de 37 à l'étage supérieur) et comporte en plus d'une visualisation de la canalisation des drains de douches de ces unités, un test (+ de 30 minutes) par pastilles de couleur par la suite afin de déterminer des écoulements ou fuites au système. À la Douche 37, avec ouverture en arrière d'icelle pour placer la caméra sous la dalle, le témoin Pilon confirme qu'il y a humidité constatée mais qu'il n'y a aucun constat de trace d'eau colorée ou de fuite.
- [49] L'Entrepreneur par vidéographie (Pièce E-3) et témoignage indique que pour vérifier les assertions de vapeur émise à la tuyauterie du drain de Douche 37, il a fait couler de l'eau chaude pendant plus de 30 minutes et avec vidéo en appui il n'a constaté aucune vapeur ou autre écoulement. Le Tribunal a une certaine difficulté à assurer visuellement ces constats de la bande vidéo produite par l'Entrepreneur (Pièce E-3).
- [50] Une certaine preuve contradictoire a été présentée sur la possibilité d'une fuite à un coude de conduit du drain de la Douche 37, par l'apparition de vapeur sous chaleur d'eau, mais la preuve prépondérante par la suite par le procureur de l'Administrateur quant à l'absence de dalle à cet endroit mais plutôt de pierre

nette au sol a pourvu à admission que, s'il y a fuite, l'eau s'écoulerait dans le sol et ne pourrait causer accumulation d'eau emportant un quelconque des dommages constatés.

Unité 37 et Toilette 37

- [51] Le Bénéficiaire dépose un rapport de Plomberie André Moquin inc. en date du 12 février 2013 (Pièce B-1) (« **Rapport Moquin** ») qui avise (suite à une demande spécifiant problème d'écoulement d'eau) que le problème à la salle de bain du 37 (ndlr : infiltration d'eau et contamination subséquente) provient principalement de la mauvaise installation de la toilette. A. Moquin, président et signataire du Rapport Moquin (« **Moquin** »), témoigne à titre d'expert. D'une part il mentionne avoir examiné la Douche 37, effectué une analyse visuelle avec destructif du mur du bain, pourvu à constat de trace d'eau au dessous de plancher, et procédé au retrait du cabinet d'aisance afin de constater la mauvaise installation de la toilette.
- [52] M. Morin illustre clairement et avec précision le problème de fuite provenant de la toilette avec les pièces mécaniques de connection de plomberie, soit une situation déficiente tant au cerceau de base devant être fixé au plancher qu'au col de plomb de rétention et de la cire d'étanchéité, et conclut sans équivoque que cette mauvaise installation est une cause des dommages de contamination. Le Bénéficiaire illustre sous preuve photographique (tel photos 018, 019) cette mauvaise installation et illustre aussi l'intensité de contamination à cet endroit (tel photo 0575).
- [53] Les rapports d'expertise et témoignages précités des experts Legault, Corbeil, Dupuis et Moquin et les témoignages de Pilon et M. Dicaire, de même que l'ensemble de la preuve dans sa prépondérance, indiquent clairement – incluant par comparaison aux dommages constatés lors de travaux correctifs précédents en salle de bain – que la cause des dommages et de la contamination de l'unité 37 est l'infiltration d'eaux usées et de matières fécales sous les planchers de l'unité 37 provenant de la toilette/cabinet d'aisance de la salle de bain de celle-ci. Cette même preuve et sa prépondérance, incluant l'intensité de la contamination selon la situation des lieux et des sources possibles d'écoulement d'eau sous plancher, ne permettent pas de conclure à des sources ou causes de dommages autres que la Toilette 37 dans les circonstances présentes.

Dénonciation

- [54] Les copropriétaires de 37 témoignent et sont contre-interrogés quant à leur 'découverte' leur 'prise de connaissance' de la manifestation du préjudice en mai

2012, où au pied du lit de la chambre des maîtres apparaît « ...le même type de gondolement que la première fois. »

Point de départ du délai de dénonciation

[55] La preuve révèle que nous sommes dans un cadre de non simultanété de la faute (écoulement et infiltration d'eaux usées sous les planchers) et du préjudice (initialement gondolement des planchers causé inter alia par une contamination de moisissures et spores), et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive qui emporte la manifestation graduelle de l'art. 27 du Règlement.

[56] On se doit de déterminer un point de départ du délai, de cette connaissance de la découverte ou survenance. Ce délai relève, selon le Tribunal, d'un point de départ de prescription, et dans les cas d'une prescription dite « extinctive », soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q).

[57] Le Code civil stipule d'autre part que :

« 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[58] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Beaudouin, citant d'autre part l'auteur et une jurisprudence très abondante de nos tribunaux⁵, dans un cadre de non-simultanété de la faute et du dommage :

« ... que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute »⁶

[59] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou

⁵ L'on peut retrouver à diverses jurisprudences une approche de la manifestation graduelle ou tardive, et tel sous une décision arbitrale en vertu du Règlement dans l'affaire *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 (dans le cadre d'une révision judiciaire).

⁶ BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, vol. 1, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence la note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »⁷

- [60] Applicable aux présentes, une première manifestation appréciable du préjudice est en date de mai 2012 et la dénonciation en date du 7 septembre 2012 (avec estampille de réception de l'Administrateur de même date); le délai de dénonciation qui ne peut excéder six mois prévu au Règlement est donc respecté.

Computation de période de couverture de la Garantie

- [61] La preuve démontre que la période sous étude pour les fins de l'article 27 du Règlement ne peut être que la période de 5 ans; alors que dans le cas d'une malfaçon non apparente (art. 2113 et 2120 C.c.Q.) ou un vice caché (art. 1726 et 2103 C.c.Q.) - la réception du Bâtiment est le point de départ des délais respectifs de 1 et 3 ans, - dans le cas d'un vice prévu à 2118 C.c.Q., (la réception pouvant au sens du Règlement constituer (mais non exclusivement en certaines circonstances) déclaration de la date de la fin des travaux des parties communes) c'est la fin des travaux et non la réception qui est le point de départ du délai de 5 ans prévu au para. 5 de l'article 27 du Règlement.

Notion et caractérisation de vice au sens de 2118 C.c.Q. – critères de vice et de perte de l'ouvrage

- [62] La garantie visée ne peut être par le passage du temps *prima facie* que celle que l'on retrouve identifiée au para. 5 de l'article 27 du Règlement dans le cadre de la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q.:

«**2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

- [63] Notons que certains éléments d'exonération sont prévus spécifiquement à l'article 2119 C.c.Q., et que dans les circonstances, selon la preuve au dossier, aucun d'entre eux n'est applicable à dégager la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [64] Dans les circonstances, une caractérisation de vice au sens de l'article 2118 C.c.Q. est conséquente de la preuve devant le Tribunal. Le Tribunal retient entre autres le concept d'habitabilité, concept central dans le cadre de la détermination

⁷ Idem, no. 1-1421.

de 2118 C.c.Q.⁸ et que l'on retrouve pour nos fins autres aux présentes ce concept à la définition de 'fin des travaux des parties communes' de l'art. 25 du Règlement:

«le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine; »

[65] La notion de perte dans le cadre de 2118 C.c.Q. reçoit de plus en plus une interprétation large s'étendant sur tout dommage sérieux subi par l'ouvrage et que, tel que le soulignent les auteurs J. Edwards et S. Rodrigue :

« La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »⁹

ce que souligne aussi d'ailleurs T. Rousseau-Houle¹⁰ (précédemment de notre Cour d'Appel): et J.L. Baudouin qui écrit :

« La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime. »¹¹

et il apparaît clair au Tribunal que la notion d'utilité ou de viabilité de la construction visée s'applique aux circonstances de l'unité 37 qui rencontrent les critères d'application de 2118 C.c.Q.

Notions de Réception des parties communes et de Fins des travaux

[66] Le formulaire de déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-3 en liasse) est un document pré-imprimé de l'Administrateur (dont référence est faite à la liste des engagements de l'Entrepreneur à l'annexe II, para. 13 du Règlement, au texte antérieur pour constructions débutées préalablement au 7 août 2006 et correspondant aux définitions précitées alors en vigueur) et intitulé « Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment résidentiel et condominium » (s. 3.0 – le choix effectué de 'condominium - parties communes'); au présent dossier, cette déclaration

⁸ VOIR entre autres *Société d'habitation du Québec c. Bouliane*, J.E. 94-1761 (C.S.); *Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.*, J.E. 97-2080 (C.S.); *Bélanger c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, J.E. 98-114 (C.S.).

⁹ EDWARDS J. et Rodrigue S., *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* dans le cadre de l'ouvrage *La construction au Québec - perspectives juridiques* (sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998), para. 2.2.2, p.434 :

¹⁰ ROUSSEAU HOULE T., *Les contrats de construction en droit public & privé* (Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347

¹¹ Op. cit. *La responsabilité civile*, 7^e éd., vol. 2, para 2-273.

comprend le Rapport P/I Cerf Plan (Pièce A-3 en liasse) pré-inspection dont l'auteur avait été choisi par le Bénéficiaire, une liste de déficiences préparée par les copropriétaires (Pièce A-4) le tout confirmé par lettre du Bénéficiaire (Pièce A-5) sous indication que le formulaire est complété par C. Chénier, représentant mandaté de l'Entrepreneur.

- [67] Dans certaines circonstances, dans une analyse pour fins d'application de la garantie légale de 2118 C.c.Q., on doit comprendre que la réception de l'ouvrage peut coïncider ou non avec la fin des travaux, l'une peut précéder l'autre, et que la date de fins des travaux peut être postérieure à la réception lorsqu'il y a eu réception alors qu'il restait des travaux à compléter.
- [68] Toutefois, dans les circonstances particulières des présentes et de la détermination d'une réception du Bâtiment par déclaration sous décision arbitrale de A. Fournier du 15 novembre 2011 (précitée) qui avise du consentement des Parties dont l'arbitre prend acte pour pourvoir à déclaration, le Tribunal est lié pour les fins de l'application du Règlement par cette détermination (tenant compte entre autre du caractère final et sans appel des décisions arbitrales).
- [69] Il n'est alors pas opportun dans ces circonstances d'analyser que la date de fin des travaux signifie la date à laquelle la construction '...est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine', et que sous l'art. 2110 C.c.Q. qui codifie cette définition de fin des travaux, cet article n'est pas d'ordre public, que cette date ne crée qu'une présomption *juris tantum* que l'on peut repousser par preuve contraire¹² et que si cette fin des travaux est constatée par un certificat d'architecte, ce certificat peut être contredit par preuve testimoniale¹³, ne constatant pas nécessairement un acte juridique mais plutôt une opinion de ce professionnel¹⁴.
- [70] Le Règlement impose un certain formalisme à la détermination de fin des travaux et de réception conséquente des parties communes. La jurisprudence majoritaire est à cet effet, tel sous la plume de l'arbitre M^e J. Despatis dans une décision de novembre 2008 (visant des circonstances préalables aux modifications réglementaires de 2006) sous *Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec inc. et APCHQ*¹⁵ qui indique que le Règlement entoure la

¹² KARIM, V., *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Montréal, Éd. Wilson & Lafleur, 2011, para. 722, p.293.

¹³ DESLAURIERS, J., *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Éd. Wilson & Lafleur, 2005, p. 615

¹⁴ VOIR *Blanchet c Simard* [1997] R.R.A. 35 (Cour d'appel)

¹⁵ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 novembre 2008 au dossier GMM 2008-09-002.

SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: 121511001
2013.04.19

question de 'réception des parties communes' d'un formalisme et qu'il ne s'agit pas d'une simple formalité:

« Ainsi, selon cette disposition, la réception des parties communes est l'aboutissement d'un processus par lequel le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, donc l'acheteur, reconnaît qu'on a complété les travaux relatifs aux parties communes à une date donnée. .
[...]

Jusqu'en février 2006 [ndlr : date du règlement modification mais non d'entrée en vigueur], le *Règlement* ne prévoit pas d'autre façon que celle-là pour qu'il y ait réception des parties communes d'une copropriété.»

(Nos soulignés)

[71] Diverses jurisprudences arbitrales¹⁶ se sont adressées à la question de réception des parties communes, tel *241 Deslières c. Société en commandite Clairevue et APCHQ*¹⁷, où notre collègue M^e A. Zoltowski, Arbitre, détermine (visant des circonstances préalables aux modifications réglementaires de 2006) une date de réception des parties communes qui correspond à la date d'une déclaration d'un professionnel retenu par le bénéficiaire (postérieure donc d'environ 18 mois à la déclaration effectuée par le professionnel représentant de l'entrepreneur) et s'appuie principalement, selon le soussigné, sur une évaluation du concept d'habitabilité du bâtiment à la définition de 'fin des travaux des parties communes'. Notons que l'absence ou envoi d'un avis de fin des travaux n'a pas été soulevé par preuve ou plaidoiries aux présentes.

Distinguer la notion de prescription en droit civil et le 5 ans de période de couverture de la Garantie

[72] Il est essentiel pour le lecteur de distinguer (i) le concept de prescription au sens du droit civil et son application sur une responsabilité sous 2118 C.c.Q. et (ii) le calcul de la période de couverture de la Garantie en conformité du Règlement qui - malgré que ce calcul utilise les concepts de l'article 2118 C.c.Q., et de la prescription afin de déterminer un point de départ dans le cadre de la dénonciation, ou de la manifestation d'un vice graduel pour fixer celle-ci à l'intérieur d'une période de couverture - n'est pas équivalent et ne vise pas à

¹⁶ VOIR par exemple *Syndicat Les Villas sur le Parc Rembrandt c. Les Villas sur le Parc Rembrandt et La Garantie Qualité Habitation*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 8 mars 2007 au dossier Soreconi 060309001 (affaire se déroulant en 2004, donc précédemment aux modifications au Règlement de 2006) où l'arbitre s'appuie sur l'équité pour déterminer une date de réception des parties communes. VOIR aussi *Syndicat des copropriétaires Les Villas du Golf et al c. Les Maisons Zibeline*, Me Michel A. Jeannot, Arbitre, Décision arbitrale en date du 15 mars 2010 au dossier CCAC S09-180801-NP pour un suivi similaire.

¹⁷ *Syndicat 241 rue Deslières c. Société en commandite Clairevue*, CCAC S08-090601-NP, 5 décembre 2008, M^e Albert Zoltowski, Arbitre.

déterminer prescription. Il est donc incorrect d'alléguer prescription lorsque l'on analyse les dispositions de l'article 27 du Règlement et réfère à une période de couverture de la Garantie cherchant à déterminer la découverte, apparition ou manifestation d'une malfaçon, selon le cas, pour ces fins.

[73] En effet, et Baudouin le souligne :

« Si donc la perte prévue à l'article 2118 C.c.Q. survient à l'intérieur de la période de cinq ans de la fin des travaux, le titulaire du recours a trois ans pour se pourvoir en justice (art. 2925 C.c.Q.), le délai se calculant à partir du jour de la perte (au sens donné à ce terme par la jurisprudence) ou, le cas échéant, de la découverte du vice pouvant mener à celle-ci (selon l'article 2926 C.c.Q.). La jurisprudence a décidé que le délai, en cas de vice graduel, ne commence à courir que de la date où le vice s'est manifesté de façon appréciable pour la première fois. La période maximale de prescription est donc désormais de huit ans en cas de manifestation graduelle du vice ... »¹⁸

[74] Notons donc que la décision du Tribunal est uniquement sous le cadre du Règlement, et sans préjudice et sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux de droit commun ses prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'il peut y réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

POINT 3 : CRÉPI.

[75] La preuve au dossier et les décisions arbitrales antérieures citées (voir Chronologie ci-dessus) indiquent que ce problème est dénoncé dès la pré-réception (rapport alors de Cerf-Plan Inc.), et adressé sous une décision arbitrale et ordonnance de A. Fournier, Arbitre, en date du 4 janvier 2007 où l'arbitre (voir para. 53 – 55 de la décision) constate que sous la décision de l'administrateur du 18 septembre 2006 on requiert que l'Entrepreneur pourvoit à parachèvement de travaux, incluant crépi extérieur, que suite à visite des lieux l'arbitre indique que rien n'est fait, et ordonne, sujet à des travaux préalables autres, de

« ... procéder à installation du crépi sur les murs extérieurs... ».

[76] La preuve non contredite démontre qu'une première installation de crépi ne sera faite par l'Entrepreneur qu'en 2008.

¹⁸ Op. cit. *La responsabilité civile*, 7e éd., para 2-326.
SORECONI – Société pour la résolution des conflits inc.
M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre

[77] La décision arbitrale et ordonnances de M^e R. Masson, Arbitre, datée du 12 janvier 2009 (Pièce A-12), considère une décision de l'Administrateur qui excluait ce problème de la couverture de la Garantie comme mal fondé (inter alia para. 48 et 185) et ordonna des correctifs sur ce qu'il identifie (para 184) comme

« ...crépi non fini et mal fait sur tout le bâtiment... ».

[78] La preuve démontre de plus, sous correspondance à l'Entrepreneur de GMB (alors administrateur au Plan) en date du 9 décembre 2010, qu'il demeure des travaux à terminer de réparation de crépi, à vérifier au printemps 2011. M^{me} Denault, qui pour le Bénéficiaire a suivi cette épopée de travaux correctifs qui n'ont rien réglé, témoigne avec vigueur et précision qu'une des corrections a été faite en week-end avec deux enfants qui posaient de la colle et un adulte posant du crépi! On ne parlera pas de la pose de crépi sous la pluie que mentionne aussi M^{me} Denault.

[79] Finalement, notons que la décision arbitrale de M^e Masson requiert et confie la surveillance des travaux à GMB, qu'il considère les travaux requis comme délais de rigueur et péremptoires, et, ordonnant à l'Administrateur, en cas de défaut d'agir de l'Entrepreneur, de faire ou de faire faire les travaux, déclarant que l'Entrepreneur ne soit pas admissible à soumissionner pour ceux-ci; on peut supposer que ces ordonnances très spécifiques et hors du commun des ordonnances arbitrales que l'on retrouve généralement sur travaux correctifs puissent être le résultat d'une longue série d'ordonnances, à travers les années suite à la dénonciation de ce problème et l'inaction de l'Entrepreneur et la répétition non seulement de décisions de l'Administrateur mais de décisions arbitrales sur le sujet.

[80] D'autre part, l'Administrateur a confié en fin de course des travaux correctifs à un tiers entrepreneur, Les Entreprises SFM, en septembre 2011 (Pièce B-12), mais sans plus de succès. La preuve non contredite démontre des pertes de crépi et quoique M^{me} Denault indique que c'est principalement aux mêmes endroits, d'un correctif à l'autre, avec des surfaces qui s'agrandissent d'un à l'autre, le Tribunal est d'avis, tenant compte entre autre de l'ampleur, qu'il est nécessaire de refaire complètement le crépi du Bâtiment afin qu'il soit tel qu'initialement prévu.

CONCLUSIONS

2^e DEMANDE

[81] La demande d'arbitrage du 21 décembre 2012 vise 'Ajout d'un problème d'eau au 2531', soit l'écoulement d'eau constaté à la Douche 31. Il y a admission qu'il n'y a pas de dommages constatés suite à des problèmes d'eau et il n'a pas été requis de travaux correctifs devant le Tribunal. Il n'est donc pas nécessaire de statuer plus avant sur cette demande d'arbitrage pour les fins des présentes.

POINT 2

[82] Les vices constatés quant au Point 2 au sens de l'art. 2118 C.c.Q. ont été dénoncés à l'intérieur du délai prévu au para. 5 de l'article 27 du Règlement.

[83] Toutefois, quant au Point 2 - Dommages causés par l'eau au 2537 – dans un cadre de non simultanéité de la faute et du préjudice, et d'une manifestation du préjudice qualifiée de tardive et graduelle, la preuve prépondérante, incluant l'intensité de la contamination au 37 selon la situation des lieux et des sources possibles d'écoulement d'eau sous plancher, ne permet pas de conclure à des sources ou causes de dommages autres que les infiltrations d'eaux usées et de matières fécales provenant de la Toilette 37, vice, préjudice ou dommage initialement constaté en mai 2012.

[84] La 'réception des parties communes' au sens du Règlement, sous les dispositions antérieures en vigueur aux dates appropriées au présent dossier, la réception confirmée par décision arbitrale précédente est « ... l'acte par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes » et cette déclaration constitue une détermination de fin des travaux, donc une date du 29 mars 2007, et la première manifestation appréciable du vice ou perte quant au Point 2 est plus de cinq ans par la suite, en mai 2012, et conséquemment la réclamation quant à ce Point est hors de toute période de couverture prévue au Règlement dans les circonstances de la preuve devant le Tribunal.

POINT 3

[85] Tenant compte des engagements de l'Entrepreneur et de son obligation de résultat dans les circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il est nécessaire de refaire complètement le crépi du Bâtiment tel qu'initialement prévu, et de pourvoir à toutes les étapes de pose de crépi requises (incluant préparation des surfaces), selon les règles de l'art, incluant sous des conditions climatiques et mesure de protection pour maturité des matériaux appropriées, les ordonnances du Tribunal

à ce titre prennent en considération l'ensemble de la preuve et les multiples constats d'échec, que ce problème perdure depuis plus de 6 ans (à tout le moins depuis septembre 2006 alors identifié à une décision de l'administrateur) et qu'il a été maintenant sujet de l'intervention de trois arbitres!

FRAIS D'EXPERTISE ET COÛT DE L'ARBITRAGE

- [86] En conformité de l'article 124 du Règlement, les Rapports et témoignages ci-dessous quant au Bénéficiaire ont été clairement pertinents et ont permis de circonscrire la cause des vices allégués et conséquemment pour les frais d'expertise du Rapport Moquin et témoignage (factures B-1.1 (sauf à distraire 7,50\$ pour matériel) et B-1.2) pour un total de 1 310,50\$ plus taxes applicables et les frais d'expertise du Rapport Pro Inspection et témoignage (factures B 4.2 et B 4.3) pour un total de 2 625\$ plus taxes applicables, et quant à tout autre rapport ou expertise, le Tribunal ne peut statuer n'ayant de preuve au dossier, ou pour autre réclamation sur factures déposées le Tribunal considère qu'elles ne rencontrent pas les critères de frais d'expertises pertinents au sens du Règlement, donc un montant de 3 935,50\$ plus taxes applicables devra être remboursé au Bénéficiaire par l'Administrateur.
- [87] Considérant les dispositions de l'article 123 du Règlement et des conclusions et ordonnances aux présentes, les coûts du présent arbitrage se doivent être assumés par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [88] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire du 21 décembre 2012 et la demande quant au Point 2 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à ce Point;
- [89] **ACCUEILLE** la demande du Bénéficiaire quant au Point 3 et **ORDONNE** que l'Administrateur, sans autre avis ou délai,
- (i) prenne en charge les travaux correctifs et plus particulièrement de retirer tout crépi au Bâtiment, s'il en est, et à refaire complètement le crépi (et non simplement de tenter de colmater ou de pourvoir à une pose partielle),
 - (ii) pourvoie à tout appel d'offres et choix d'entrepreneur(s) pour cette réalisation (sauf l'Entrepreneur ou le tiers entrepreneur précédemment retenu et

ayant effectué certains travaux qui ne sont pas autorisés à déposer une offre ou participer en sous-traitance quelconque à la réalisation de ces travaux), et

(iii) assure la surveillance desdits travaux par la suite, incluant une présence lors de la pose et protection du crépi au Bâtiment, afin que les travaux soient complétés le ou avant le 30 juin 2013, le Tribunal considérant cette date et délai comme délai de rigueur;

[90] **CONSERVE** juridiction pour tout différend entre les Parties relativement aux résultats de ces travaux auxquels il est fait référence, où par simple avis une Partie peut requérir l'intervention du Tribunal quant aux ordonnances aux présentes;

[91] **ORDONNE** que l'Administrateur rembourse au Bénéficiaire pour frais d'expertise un montant de 3 965,50\$ plus taxes applicables dans les 30 jours de la date de la présente décision; et

[92] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage.

Date : 19 avril 2013

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre