

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

Dossiers n^{os}:

142309001, 142010001, 142010002, 142010003, 142010004, 142010005, 142010006, 142010007, 142110001
142110002, 142110003, 142110004, 142110005, 142110006, 142110007, 142110008, 142110009, 142110010,
142110011, 142110012, 142110013, 142110014, 142110015, 142110016, 142110017, 142110018, 142110019,
142110020, 142110021, 142110022, 142110023, 142110024, 142110025, 142110026, 142110027.

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 742, DES SUREAUX ET AL.
(VOIR LISTE DES SYNDICATS JOINTE EN ANNEXE – chacun un « SDC »)
(« Bénéficiaires »)

c.

LES HABITATIONS SIGNATURE INC.
(« Entrepreneur »)

et

PRICEWATERHOUSECOOPERS, SAI
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie
La Garantie Habitation du Québec Inc.
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Jean Philippe Ewart
Pour les Bénéficiaires:	M ^e Marc Lanteigne DE GRANDPRÉ JOLICOEUR
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Raymond Daoust CROCHETIÈRE PÉTRIN
Pour l'Administrateur:	M ^e Jean-Raymond Paradis BÉLANGER PARADIS
Pour Ville de Boucherville :	M ^e Marc Lalonde M ^e Martine Burelle BÉLANGER SAUVÉ
Dates de l'audition:	10 et 11 juin 2015, 14, 15, 16 et 17 mars 2016

INTRODUCTION

MANDAT ET JURIDICTION

Mandat

LITIGE

Décisions de l'Administrateur et Dénonciations

PIÈCES

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

RATIO DES DÉCISIONS ADM

LE RÈGLEMENT

FAITS PERTINENTS

Les Syndicats

Les Bâtiments

Technorm

DMA

Sommaires - Rencontres, documents et correspondances

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

Objections déclinatoires

Si le Plan trouve application - méthodes correctrices

ANALYSE ET MOTIFS

VERSION DU RÈGLEMENT APPLICABLE

AVIS ET DÉLAI DE DÉNONCIATION

Avis et Délai - Dispositions applicables du Règlement

Article 2118 C.c.Q. – caractérisation et notion de perte

Présomption de responsabilité – Perte et Vice

Notion classique de perte de l'ouvrage

Sécurité du public

Délai de l'article 27 - La découverte du vice – point de départ

Fardeau de preuve – connaissance

Notions de prescription et autres éléments à considérer.

Principes généraux – Droit d'action

Simultanéité ou non de la faute et du dommage

La découverte du vice – préjudice

Vices latents et Préjudice

DÉFINITIONS ET VOCABULAIRE

Registre – Séparation – Clapet = coupe-feu

SYNDICATS ET REPRÉSENTATION DES BÉNÉFICIAIRES PAR DIVERS INTERVENANTS

CONNAISSANCE ET DÉCOUVERTE – PREUVE DOCUMENTAIRE

2009 à début 2012

Avril 2012

Août et Septembre 2012

Octobre et Novembre 2012

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

CONCLUSIONS

MANDAT ET JURIDICTION

Mandat

- [3] Le Tribunal est saisi des présents dossiers en conformité du Règlement par nomination du soussigné en date des :
- 20 janvier 2015 (dossiers Soreconi 142309001, 142010001, 142010002, 142010003, 142010004, 142010005, 142010006, 142010007, 142110001, 142110002, 142110003, 142110004, 142110005, 142110006, 142110007, 142110008, 142110009, 142110010, 142110011, 142110012, 142110013, 142110014),
- 21 janvier 2015 (dossiers Soreconi 142110015, 142110016, 142110017, 142110018, 142110019, 142110020, 142110021, 142110022, 142110023, 142110024, 142110025 et 142110026), et
- 1^{er} juin 2015 (dossier Soreconi 142110027)
- relativement aux trente-cinq (35) demandes d'arbitrage visées aux présentes en date du 23 septembre 2014 (« **Demandes d'arbitrage** »).
- [4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été initialement soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.
- [5] Le Tribunal s'inspirant *inter alia* des articles 270 et 271 du Code de procédure civile (« **C.p.c.** ») (à cette date), a pourvu à et ordonné réunion d'actions des Demandes d'arbitrage.

LITIGE

Décisions de l'Administrateur et Dénonciations

- [6] Le litige est un recours qui découle de deux (2) décisions de l'Administrateur, soit une décision de l'Administrateur en date du 16 septembre 2014 (identifiée sous le dossier 56413) (« **Décision Adm1** ») (Pièce A-1) et un addenda daté du 3 octobre 2014 (« **Décision Adm2** ») (Pièce A-1/2) chacune sous la plume de Michel Labelle, inspecteur conciliateur de l'Administrateur (« **Labelle** ») (collectivement, les « **Décisions Adm** »).
- [7] La Décision Adm1 s'adresse aux éléments énoncés à une première dénonciation des Bénéficiaires sous la plume de leur procureurs (De grandpré Jolicoeur, M^e Marc Lanteigne) en date du 3 mai 2013 (Pièce A-2) (« **Dénonciation1** ») qui vise principalement les séparations coupe-feu des Bâtiments et fait référence à deux (2) rapports de Desnoyers Mercure et Associés datés de novembre 2012 et avril 2013 respectivement. La Décision Adm1 est plus particulièrement détaillée ci-dessous à la rubrique 'Ratio des Décisions Adm'.

[8] La Décision Adm2 couvre un sommaire du *ratio* de la Décision Adm1 et du délai de dénonciation requis, et adresse une deuxième dénonciation datée du 11 juin 2014 (« **Dénonciation2** ») qui vise alors plus particulièrement une réclamation relative au système d'aspirateur central des Bâtiments.

PIÈCES

[9] 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 équivalente à l'onglet applicable au cahier de pièces et Inventaire de ceux-ci, celles déposées par l'Entrepreneur sont identifiées comme E-, avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au cahier de pièces et Inventaire de celui-ci, ou pour chacun telles que numérotées en suivi conséquent alors que déposées par la suite ou lors de l'audition.

[10] Tenant compte de l'importance en volume de la preuve documentaire déposée par les Parties, le Tribunal a pourvu, suite à confirmation que ces dossiers sont identiques quant aux questions mixtes de fait et de droit soulevées (sous réserve que certains Bâtiments ont été sujet d'inspections, et d'autres non) et tenant compte du consentement des Parties à ce faire sous gestion d'instance en conférence du 26 février 2015 (à moins qu'autrement spécifiquement requis par une Partie), que la documentation non-contentieuse ou dont le contenu ou les énoncés et conclusions sont de même constat ne soit pas déposée pour chacun des Bénéficiaires, mais qu'une preuve documentaire type soit déposée, tel par exemple pour les Décisions Adm1 et Adm2, les déclaration de copropriété (sujet à deux déclarations reçues soient Pièce A-4 (Syndicat de la copropriété 742 des Sureaux (« **SDC 742** »)) et Pièce A-14 (746 des Sureaux)) (« **Déclarations Copropriété** ») ou les états de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (sauf pour les Bénéficiaires dont des représentants ont témoigné ou sont identifiés dans la preuve documentaire déposée).

[11] Alors que le dossier du Tribunal ne comprend la Décision Adm1 que pour le SDC 742, le Greffe a reçu et déposé une version distincte pour chaque Bénéficiaire de la Décision Adm2, identique pour chaque Bénéficiaire sauf quant à l'Objet de chaque qui identifie l'adresse civique respective de chaque Syndicat visé.

[12] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de véracité et exactitude.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[13] Le sommaire ci-dessous du présent arbitrage n'est que pour fins de permettre une vue d'ensemble chronologique tant factuelle que documentaire mais les descriptions (incluant définitions) ne doivent pas être tenues pour substantives, il faut plutôt se référer à la rubrique des 'Faits Pertinents' ainsi qu'au descriptif à la rubrique 'Analyse et Motifs' :

- 2008.12.11 Déclaration de copropriété – SDC 742.
(Notaire A. Brisebois, minutes n° 19 388 (Pièce A-4 en liasse)).
- 2009.01.15 Contrat d'association (entre Les Habitations Signature inc. et les Syndicats de la copropriété 780-782, 742, 692-694 et 700 des Sureaux, Boucherville (conjointement nommés le Syndicat fondateur) – tous représentés par Jacques Fournier (« **Fournier** »), administrateur (Pièce A-4 en liasse).
- 2009.02.03 SDC 742 – date de fin des travaux (avis de fin de travaux) des parties communes et de réception des parties communes du SDC 742, telles qu'identifiées à la Décision Adm1 pour le SDC 742.
- 2009.08.11 Lettre de Technorm Inc. (« **Technorm** ») à P. Lamarche, (« **Lamarche** ») Chef de service, Service de la construction, de l'inspection et des relations avec les entreprises, Direction de l'urbanisme et de l'environnement, Ville de Boucherville (« **Ville** ») (Pièce A-7) (« **Technorm1** »).
- 2009.08.14 Analyse de Technorm (Pièce A-8, concept Régence) (« **Technorm2** »).
- 2009.09.11 Analyse de Technorm (Pièce A-9, concept Colony) (« **Technorm3** »).
- 2009.09.11 Analyse de Technorm – révision (Pièce A-10, concept Bourg) (« **Technorm4** »).
- 2011.10.20 Inspection des lieux et rencontre, présents : Fournier, É. Perreault (« **Perreault** »), T. Brutus (Entrepreneur), A. Péladeau, F. Lévesque (Technorm), P-L. Laprade (Lafond, architectes), et deux représentants de l'entrepreneur spécialisé en ventilation, et C. Bélisle (inspectrice en bâtiment, Ville de Boucherville).
- 2011.11.14 Compte rendu par C. Bélisle d'une rencontre suite à l'inspection du 20 octobre 2011 (Pièce E-22 en liasse).

- 2011.12.05 Memorandum de Technorm à Fournier, représentant alors de l'Entrepreneur (ouvertures faux-plafonds) (Pièce A-11).
- 2011.12.15 'Note à tous les résidants [sic] Les Cours Georgiennes' de Daniel Bissonnette (Président, Entrepreneur) (« **Bissonnette** ») avisant d'une suspension du Projet, avançant que la Ville cherche à imposer des 'nouvelles normes de construction' et inférant que ceci est malgré les recommandations faites par les architectes et ingénieurs retenus par l'Entrepreneur.
- 2011.12.21 Rencontre entre Simon Beauchamp (« **Beauchamp** ») et Lise Roy (membre du conseil de Ville) (« **Roy** »), Lamarche et M^{me} la greffière, représentants la Ville.
- 2011.12.21/22 Courriel de Beauchamp à 24 présidents de Bénéficiaires (et cc aux résidents du SDC680); sommaire de la rencontre du 21 décembre 2011 avec la Ville (Pièce B-10).
- 2012.01.27 Courriel de Beauchamp à Roy et Lamarche, et transmission subséquente à 24 récipiendaires (et cc aux résidents du SDC680); sommaire de rencontres avec l'Entrepreneur.
- 2012.04.11 Courriel de Lamarche, sommaire d'une conversation téléphonique avec Beauchamp (Pièce E-23).
- 2012.04.11 Courriel de Roy à Beauchamp (en copie à des représentants de l'Entrepreneur et de Bénéficiaires), sommaire d'une rencontre de même date entre la Ville et l'Entrepreneur.
- 2012.04.23 'Liste des éléments de discussion' datée du 23AVR12 (avec initiales 'N.R.') pour la rencontre du 26AVR12. (Pièce A-12), la preuve démontre que les initiales N.R. réfèrent à Nadia Rousseau, directrice, Direction de l'urbanisme et de l'environnement (Ville) (« **Rousseau** »).
- 2012.04.26 Rencontre (« **Rencontre 26AVR12** ») entre Bissonnette, Guy Boudreault (résident, Bénéficiaires) (« **Boudreault** »), Beauchamp et Roy (organisatrice de la rencontre, Note C, Décision Adm 1), M. le Maire de la Ville de Boucherville, Jean Martel (« **Martel** »), Claude Caron (pour la Ville) (« **Caron** ») et Rousseau (pour la Ville).

- 2012.04.30 Compte-rendu de la Rencontre 26AVR12 (avec date de rédaction du 30 avril 2012) par Rousseau.
- 2012.06.04 Premier (1^{er}) mandat par Ville à Desnoyers Mercure et Associés (« **DMA** ») - pour fins d'analyse des dessins et documents de construction (Pièce A-6 en liasse).
- 2012.08.13 Analyse de DMA - Lettre de DMA à Lamarche, re : analyse de dessins en architecture (Pièce E-12) (« **DMA1** »).
- 2012.08.14 Mise à jour du compte-rendu de la Rencontre 26AVR12 (avec date de rédaction du 11 mai 2012) (mise à jour le 15 août 2012, en date du 14 août 2012) (Note C, Décision Adm1 et Pièce A-3) sous la signature de Rousseau.
- 2012.09.25 Estampille de réception de 'Urbanisme et environnement' de la Ville pour Technorm2, 3 et 4 « Analyse des principales exigences de la partie 9 du Code de construction 2005 pouvant avoir un impact sur la construction de logements, Normes de construction et de sécurité incendie » préparé par Technorm pour l'Entrepreneur;
- 2012.09.25 Rencontre (« **Rencontre 25SEP12** ») entre Martel, Roy et Rousseau (pour la Ville), Bissonnette et Perreault (pour l'Entrepreneur), Beauchamp, (et, selon le témoignage de Lamarche) Deslauriers (pour Bénéficiaires), et Jozef Zorko (de DMA) (« **Zorko** ») 'pour expliquer son rapport' (ndlr : DMA1).
- 2012.09.25 Sommaire de la Rencontre 25SEP12 par Lamarche. (Pièce E-20).
- 2012.09.25 Sommaire (manuscrit) de la Rencontre 25SEP12 par Rousseau. (Pièce E-21).
- 2012.10.02 Visite de Bâtiments par Zorko (et Emmanuel Cyr, technicien, DMA).
- 2012.11.06 Étude de conformité aux Codes de construction-Rapport d'expertise des bâtiments existants par DMA à Ville (« **Rapport DMA2** »).
- 2012.11.15 Rencontre *inter alia* Beauchamp (Bénéficiaires), Rousseau, Martel, Caron (Ville); courriel (Pièce B-18) de confirmation que le Rapport DMA2 a été remis à Beauchamp le 9 novembre 2012, et transmis à tous les Syndicats Bâtiments (expression définie ci-dessous).

[ndlr : Beauchamp, lors de son témoignage à l'Instruction, explique sa compréhension de l'indication à son courriel du 16 novembre 2012 que: « ... du 15 novembre 2012 au 8 avril 2013 la Ville va 'retirer temporairement le rapport' » [ndlr Rapport DMA2] « ... pour vérifications complémentaires » (Pièce B-18 en liasse).

- 2012.11.18 Date d'une réunion prévue sous invitation intitulée 'Assemblée spéciale de tous les copropriétaires' (Pièce E-14) sous signature de 'Le comité restreint des présidents des Cours Georgiennes'; à l'Instruction, il est précisé que le 'comité restreint' est composé de cinq personnes, et que l'expression contenue 'présidents Cour Georgiennes' réfère alors à 34 Bénéficiaires.
- 2012.12.05 Rencontre Zorko + professionnels (Technorm).
- 2012.12.07 Bissonnette à Rousseau (Pièce B-20); « plusieurs points du rapport préliminaire (ndlr : DMA1) ont été précisés et modifiés », et il y a des « informations manquantes ».
- 2013.02.03 Assemblée annuelle de l'Association des Syndicats Les Cours Georgiennes' (« **Association SCG** ») avec présence de 30 Syndicats Bâtisses (tel que défini ci-dessous) (et 4 Syndicats Bâtisses absents) (Pièce B-5).
- 2013.03.08 Deuxième (2^e) mandat par Ville à DMA - pour fins d'analyse des dessins d'architecture de D. Friedman (Pièce A-6 en liasse).
- 2013.04.02 Troisième (3^e) mandat par Ville à DMA - pour fins de solutions de rechange quant aux éléments requérant correctifs *inter alia* aux séparations et clapets coupe-feu (Pièce A-6 en liasse).
- 2013.04.08 Étude de conformité aux Codes de construction - Rapport d'expertise pour les plans de construction et les bâtiments existants par DMA à Ville (« **Rapport DMA3** ») (Pièce E-11) (Note B, Décision Adm1).
- 2013.04.08 (le ou vers le) Remise du Rapport DMA3 aux Bénéficiaires.
- 2013.04.24 La Ville (Lamarche) confirme par lettre du 10 juillet 2013 à Beauchamp (Pièce B-24 - Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu) transmission le 24 avril 2013 du Rapport DMA3 au SDC 680, avec déficiences identifiées :

- Absence de prolongement et de continuité des séparations coupe-feu verticales;
- Installation déficiente des clapets coupe-feu.

2013.05.03	Dénonciation des Bénéficiaires (De Grandpré Jolicoeur) (Pièce A-2).
2013.05.16	Référence à une rencontre le 16 mai 2013 entre <i>inter alia</i> Ville et Beauchamp (rencontre citée à l' <i>Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu</i> (Ville - Lamarche) à Beauchamp (Pièce B-24).
2013.07.10	Confirmation de la transmission du 24 avril 2013 de l' <i>Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu</i> (Ville - Lamarche) à Beauchamp (Pièce B-24).
2013.08.13	Quatrième (4 ^e) mandat par Ville à DMA - pour fins d'analyse d'un rapport Technorm (9 juillet 2013) et rapport de contre-expertise (Pièce A-6 en liasse).
2014.06.11	Dénonciation Bénéficiaires (De Grandpré Jolicoeur) (système aspirateur, Note D, Décision Adm1 - Pièce A-2)
2014.09.16	Visite des lieux Michel Labelle, Adm., et Robert Périnet, architecte, de l'Administrateur. Yves Chaloux, copropriétaire d'une unité du Syndicat 742, Deslauriers, décrite à la Décision Adm1 comme présidente du syndicat (horizontal) pour projet Les cours Georgiennes, et Perreault et Ninon Gravel (« Gravel ») (Entrepreneur).
2014.09.16	Décision de l'Administrateur (« Décision Adm1 ») (Pièce A-1/1)
2014.09.23	Demande d'arbitrage.
2014.10.03	Décision de l'Administrateur (« Décision Adm2 ») (Pièce A-1/2)
2015.01.20/21 et 2015.06.01	Nomination de l'Arbitre.
2015.02.26	Conférence préparatoire.
2015.03.31	Conférence de gestion d'instance.

2015.06.10/11	Enquête et audition.
2015.07.16	Report d'audition par consentement des Parties – négociations pour entente.
2015.10.02	Conférence de gestion de l'instance.
2015.11.11	Demande de remise – procureurs de l'Entrepreneur.
2015.11.24	Objection (motifs écrits) à la demande de remise de l'Entrepreneur par les procureurs des Bénéficiaires.
2015.11.26	Conférence de gestion de l'instance et Décision intérimaire sur remise - accordée - et Ordonnance du Tribunal.
2016.03.14 à 17	Enquête et audition.

RATIO DES DÉCISIONS ADM

- [14] L'Administrateur est un organisme de l'ordre administratif qui exerce des fonctions de régulation économique (l'administration d'un plan) mais aussi exerçant, en certaines circonstances, des fonctions quasi judiciaires lorsque l'Administrateur statue par décision affectant, sous les critères élaborés par nos tribunaux¹, les droits ou intérêts des administrés par des actes qui portent directement ou indirectement atteinte à des droits individuels.
- [15] La détermination d'une couverture ou non au Plan (tel que défini ci-dessous) pour vices sont entre autres selon le Tribunal des actes qui portent atteinte à des droits individuels et sont d'une nature et gravité appropriées tant pour un bénéficiaire que pour un entrepreneur quant à être des actes quasi judiciaires, et à requérir que l'Administrateur agisse alors sous, et soit soumis à, un processus quasi-judiciaire.
- [16] Le Tribunal note et apprécie l'attention particulière de l'Administrateur aux Décisions Adm d'agir dans un cadre et de respecter un processus quasi-judiciaire dans les présentes circonstances, soit le respect des règles de justice

¹ La Cour Suprême a formulée à diverses reprises les critères pour déterminer si une décision ou ordonnance est légalement soumise à un processus judiciaire ou quasi judiciaire et plus particulièrement sous la plume du Juge Dickson dans *Minister of National Revenue v. Coopers and Lybrand* [1979] 1 R.C.S. 495, p. 504; voir aussi *2747-3174 Québec Inc. c. Québec (Régie des permis d'alcool)*, [1996] 3 R.C.S. 919.

naturelle ou fondamentale² (ce qui toutefois, à titre de principe, ne requiert pas en toutes circonstances une procédure contradictoire telle une audience formelle au cadre strict mais à tout le moins l'opportunité aux parties d'être présentes aux inspections de l'Administrateur et de chacune pouvoir alors présenter les faits pertinents et leur position respective en découlant).

[17] Ce processus et l'opportunité d'être entendu a certes été effectué avec circonspection et attention par l'Administrateur dans ce dossier lors de l'inspection. Aux présentes, il faut toutefois simplement comprendre que le Tribunal a bénéficié d'une preuve documentaire et testimoniale beaucoup plus élaborée que n'a obtenu l'auteur des Décisions Adm.

[18] La Décision Adm1 est très détaillée, s'appuyant

(i) d'une part sur les dénonciations des Bénéficiaires du 3 mai 2013 (Note A de la Décision Adm1) et du 11 juin 2014 (Note D de la Décision Adm1) et

(ii) sur les témoignages recueillis de M^{me} Coulombe Deslauriers, décrite comme présidente du syndicat (horizontal) pour projet Les cours Georgiennes (« **Deslauriers** ») et de Yves Chaloux, copropriétaire d'une unité du Syndicat 742, identifiés comme représentant le SDC742, et de Éric Perreault (« **Perreault** ») et M^{me} Ninon Gravel (« **Gravel** »), représentants l'Entrepreneur,

(iii) sur copie d'un document référé comme « Mise à jour en date du 14 août 2012 – état d'avancement du dossier » (reproduit à la Décision Adm1 comme Note C de celle-ci) que le Tribunal comprend être une des versions (« **Note C** ») du compte-rendu de la **Rencontre 26AVR12** (tel que l'expression est définie ci-dessous à la rubrique 'Faits Pertinents') (« **Compte-rendu 26A12** ») (dont une version initiale est en date de rédaction du 30 avril 2012), et

(iv) sur un document référé comme 'Rapport d'expertise des bâtiments existants' réalisé par Desnoyers Mercure & Associés (« **DMA** ») daté du 8 avril 2013 défini aux présentes comme Rapport DMA3 (Pièce E-11).

² Voir l'article 23 de la *Charte des droits et libertés de la personne* (L.R.Q. c. C-12) qui énonce que « toute personne a droit, en pleine égalité, à une audition publique et impartiale de sa cause par un tribunal indépendant ... » et l'alinéa 2e) de la *Déclaration canadienne des droits*, S.C. 1960, c. 44, confère à toute personne le « droit à une audition impartiale de sa cause, selon les principes de justice fondamentale, pour la définition de ses droits et obligations ». Voir aussi *Desrochers c. Sotramont Québec inc.*, 2010 CanLII 36091, para. 75ss et tel que cité entre autres par Garantie Qualité Habitation, *7630336 Canada Inc. c Constructions Betton Inc.* Décision administrateur (dossiers 75936 et 75938) du 12 septembre 2012.

- [19] Il est requis de se référer à la description de différentes versions du Compte-rendu 26A12 soulignée par le Tribunal en plus de détails ci-dessous.
- [20] On note à cette version (Note C) du Compte-rendu 26A12 que sous la liste des présences on mentionne « représentant les résidents : Guy Boudreault et Simon Beauchamp »;
- [21] La Décision Adm1 indique que Labelle s'enquiert auprès de Deslauriers qui sont MM. Guy Bourgeault (nom différent de celui indiqué à la Note C et aux différents courriels en preuve [i.e. Guy Boudreault]) (« **Boudreault** ») et Simon Beauchamp (« **Beauchamp** ») et note comme réponse de Deslauriers : « ... que ces deux personnes avaient une procuration pour représenter les copropriétaires des trente-cinq syndicats concernés ».
- [22] Il s'est glissé certaines erreurs à la Décision Adm1 incluant (i) de dater la dénonciation du 3 mai 2013 (possiblement typographique) comme étant datée du 3 mai 2012 (2^e avant-dernier paragr., p. 16) et, (ii) de même alors qu'il écrit :

« M^{me} Coulombe Deslauriers insiste pour nous dire que les syndicats, à la lecture du rapport (Voir Note B) reçu en novembre 2013, ont pris vraiment connaissance de l'étendue et de la gravité de la situation relative aux séparations coupe-feu, laquelle a été dénoncée (Voir Note A) le 3 mai 2013 ».

Le Tribunal ne tire aucune inférence directe de cet énoncé alors qu'il est toutefois possible que la mention de novembre 2013 comme date de réception d'un rapport précitée soit incorrecte (ou erreur typographique) tenant compte entre autre de la date de la dénonciation de mai 2013 et d'une référence sous la Décision Adm1 qui identifie ce rapport comme étant la Note B, qui est en date du 8 avril 2013.

- [23] L'Administrateur sous la Décision Adm1, tel qu'il le confirme sous la Décision Adm2, conclut que :

« ... la situation est certainement connue [*ndlr.* par les Bénéficiaires] depuis au moins le 26 avril 2012. Or, il s'est écoulé un délai d'au moins douze mois entre la date de la connaissance (26 avril 2012) de la situation dénoncée et celle de l'envoi (3 mai 2013) de cette dénonciation (Voir Note A), lequel délai est déraisonnable suivant l'article 27 du règlement. »

- [24] L'Administrateur s'appuie d'une part sur le témoignage de Gravel, représentante de l'Entrepreneur, qui allègue que « ... les syndicats (*ndlr.* : s'entend ici les trente-cinq syndicats) savent depuis le mois d'avril 2012 les différents éléments faisant parties intégrantes de la dénonciation du 3 mai 2013 »

et d'autre part :

- (i) s'appuyant sur la section 16 du compte-rendu (Note C) que le syndicat connaissait la situation le 26 avril 2012, et
- (ii) caractérisant Beauchamp de représentant des syndicats, avance (s'appuyant sur des extraits du compte-rendu (Note C))
 - (a) qu'il est clair que Beauchamp s'interroge sur la conformité du bâtiment relative à la protection incendie, et
 - (b) « ... qu'il est donc clairement établi que Beauchamp connaissait (*ndlr.* le 26 avril 2012) l'ampleur de la situation et l'existence du plan de garantie mais ne s'en est pas prévalu avant le 3 mai 2013 ».

LE RÈGLEMENT

- [25] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public³ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁴. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [26] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue⁵.
- [27] La couverture disponible sous un plan de garantie au Règlement et visée par les présentes (quelquefois le « **Plan** » ou la « **Garantie** ») et les délais de dénonciation applicables, s'il en est, sont prévus au Règlement, que ce soit pour parachèvement des travaux, malfaçons, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol.
- [28] Ces dispositions requièrent dans chaque cas une dénonciation par écrit; les auteurs considèrent cet avis assujetti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q. qui

³ *Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et al* AZ-50285725 (C.A.) 15 décembre 2004 ainsi que *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

⁴ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5.

⁵ *Idem*, articles 20 et 120 du Règlement.

requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence⁶ et la doctrine⁷, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent aussi que cet avis se doit d'être par écrit, et qu'il est impératif et de nature essentielle.

- [29] On retient donc la date du 3 mai 2013 comme première dénonciation des Bénéficiaires sous la plume de leur procureur (Pièce A-2) pour les séparations coupe-feu des Bâtiments.

FAITS PERTINENTS

Les Syndicats

- [30] Chaque Bâtiment fait l'objet d'une copropriété sous acte notarié par déclaration de copropriété administrée par un syndicat de copropriétaires (chacun « **Syndicat Bâtiment** ») et à laquelle il est fait référence sous appellation de 'copropriété divise spécifique' (tel que stipulé aux Déclarations Copropriété Pièces A-4 et A-14) et l'on comprend qu'il est alors prévu que toutes les bâtisses du Projet (soit alors 52 bâtisses pour un total prévu de 592 unités d'habitation) soient chacune soumise à un tel syndicat de copropriétaires respectif (chacun « **Syndicat Bâtisse** »).
- [31] La distinction que le Tribunal recherche à utiliser les expressions 'Syndicat Bâtiment' et 'Syndicat Bâtisse' vise dans le premier cas que la preuve emporte que ces bâtiments sont alors construits, et dans le deuxième cas, Syndicat Bâtisse, que ce sont tous les bâtiments prévus alors au Projet, construits ou non lors de la référence dans le texte.
- [32] Lors de l'Instruction, en commentaire à l'avis de l'Entrepreneur aux Syndicats Bâtiments en date du 22 novembre 2012 (Pièce B-19) quant à la vente des terrains non-construits restants du Projet à Fournier, il est alors mention d'un total de 656 unités dont 432 unités existantes en date de la cession.
- [33] Les Déclarations Copropriété prévoient d'autre part une 'Association des Syndicats Les Cours Georgiennes' (« **Association SCG** ») dont les Syndicats Bâtisse 'seront automatiquement membre' et dont l'Entrepreneur sera responsable de l'administration à tout le moins tant que 50% des bâtisses du Projet (soit alors 52 bâtisses) ne soient vendues et livrées, et par la suite, à la

⁶ Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précédent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors - le certificat APCHQ de la garantie requerrait conciliation - mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

⁷ LLUELLES ET MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – 1803

seule discrétion de l'Entrepreneur, l'administration pourra alors être transférée aux Syndicats Bâtisse alors existants (voir Déclarations Copropriété, Préambule 1.5).

- [34] Le Tribunal a considéré nécessaire d'illustrer la structure prévue des syndicats du Projet afin de cerner le 'syndicat (horizontal) pour projet Les cours Georgiennes' auquel il est fait référence à la Décision Adm1 ainsi que permettre de placer en contexte les témoignages contradictoires de représentativité d'un seul syndicat, ou d'un regroupement de syndicats ou de mandat de représentation de syndicats par divers intervenants, tel que soulevé par la preuve lors de l'Instruction.
- [35] Le Tribunal souligne plus avant la question de représentation des Syndicats Bâtiments par un ou plusieurs individus identifiés à la preuve sous la rubrique 'Analyse et Motifs – Syndicats et Représentation des Bénéficiaires par divers intervenants' ci-dessous.
- [36] À titre illustratif, la preuve démontre que la Déclaration Copropriété du SDC 742 est en date du 11 décembre 2008 et qu'une résolution du SDC 742 (7 des 8 unités sous signature de copropriétaires acheteurs) prévoit le 15 décembre 2008 que le SDC 742 adhère à l'Association SCG.
- [37] Le transfert de l'administration d'un Syndicat Bâtiment de l'Entrepreneur aux copropriétaires semble bien régi, tel que sous lecture du procès-verbal d'une 'assemblée annuelle et Informations relatives au transfert de gestion du syndicat' à titre d'exemple en Pièce B-7 en liasse.
- [38] L'adhésion à l'Association SCG est confirmée par un 'Contrat d'association' sous acte notarié en date du 15 janvier 2009 entre l'Entrepreneur et, incluant le SDC 742, quatre (4) Syndicats Bâtiment (identifiés comme 'syndicat fondateur') (Pièce A-4, en liasse).
- [39] En essence, ce Contrat d'association précité reprend les dispositions des Déclarations Copropriété et ajoute certains détails opérationnels et administratifs de l'Association SCG, incluant le rôle et responsabilités de « l'administrateur » de l'Association SCG, sans toutefois indiquer, s'il y a transfert par l'Entrepreneur de l'administration aux Syndicats Bâtiments, une détermination de la constitution ou nomination alors de cet administrateur.
- [40] La preuve documentaire confirme une nomenclature opérationnelle de l'Association SCG, entre autre sous un procès-verbal d'assemblée annuelle tenue le 3 février 2013 (Pièce B-5) avec présence de 30 Syndicats Bâtisses (et 4

Syndicats Bâtisses absents) où sont élus au conseil d'administration cinq (5) présidents de Syndicats Bâtiments, soit Beauchamp, Boudreault, Patrick Boivin, Éric Gervais et Pierre Yves Carrier. Cette assemblée est sous la présidence de M^{me} F. Viens, que le Tribunal comprend être alors à l'emploi de l'Entrepreneur.

- [41] Le Tribunal note aussi toutefois la 'Déclaration d'immatriculation d'une personne morale' au Registre des entreprises - Québec du 10 avril 2013 pour l'Association SCG (Pièce B-6), qui n'inscrit que trois (3) administrateurs, soit Beauchamp, Éric Gervais et Pierre Yves Carrier et qui demeure adressée à l'Entrepreneur (attention de M^{me} Viens, employée alors de l'Entrepreneur).
- [42] Les Déclarations Copropriété prévoient d'autre part la constitution par déclaration de copropriété d'une 'copropriété globale' une fois l'aménagement du Projet complété (sous l'appellation prévue de « Syndicat des copropriétaires Les Cours Géorgiennes »), qui emportera, selon le Contrat d'association précité, la dissolution de l'Association SCG par publication de cette déclaration.
- [43] La copropriété globale de ce 'Syndicat des copropriétaires Les Cours Géorgiennes' se veut alors composée de (i) toutes les parties communes des SDC à titre de parties privatives et (ii) du reste du terrain et des aménagements du Projet qui s'y trouveront comme parties communes et ce syndicat, dont il est prévu que son conseil d'administration soit composé de cinq administrateurs désignés par l'ensemble des présidents des Syndicats Bâtisse, soit responsable d'administrer toutes les parties communes de la copropriété globale.

Les Bâtiments

- [44] Les bâtiments du Projet ont quatre (4) types et configuration d'immeubles, soient sous les noms de 'Bourg', 'Colony' 'Régence' et 'Régence II' que l'on retrouve et qui sont en certaines circonstances analysés de façon distincte à la preuve documentaire.
- [45] La Décision Adm1 pour le SDC 742 indique une date du 3 février 2009 comme date de fins des travaux des parties communes (avis de fin de travaux) et date de réception des parties communes respectivement, mais la preuve documentaire est silencieuse quant aux autres Bénéficiaires à ce sujet.

Technorm

- [46] Technorm Inc. (« **Technorm** ») s'identifie comme une firme de consultation en 'normes de construction et sécurité incendie'.

- [47] On retrouve dès août 2009 un intérêt à la question des séparations coupe-feu.
- [48] Initialement, Technorm est retenu par l'Entrepreneur et suite à un commentaire et illustrations par correspondance du 11 août 2009 sur entre autre les grille de ventilation et les volets coupe-feu (Pièce A-7) (« **Technorm1** »), pourvoit à des 'Analyse des principales exigences de la partie 9 du code de construction 2005 pouvant avoir un impact sur la construction de logements', pour chacun des concepts avec sous-titre 'Normes de construction et de sécurité d'incendie' soit pour le Régence, analyse datée du 14 août 2009 (Pièce A-8) (« **Technorm2** »), et pour les Colony (Pièce A-9) (« **Technorm3** ») et Bourg [rev. 1] (Pièce A-10) (« **Technorm4** ») datées du 11 septembre 2009 respectivement (collectivement, les « **Rapports Technorm** »).
- [49] Les Rapports Technorm font référence à divers termes des concepts que nous cherchons à cerner, et offrent des illustrations/dessins de ceux-ci; toutefois, pour les fins du concept de la 'connaissance' ou 'découverte' dans un cadre du départ du délai de dénonciation, les Rapports DMA et leur transmissions sont d'une pertinence plus ciblée dans les circonstances au dossier.

DMA

- [50] Desnoyers Mercure & Associés (« **DMA** ») est une firme d'architectes ayant plus de 60 ans d'expérience. Jozef Zorko (OAA, OAA, AIA, IRAC, VBA, ACECP, NFPA) (« **Zorko** ») qui a dirigé les Rapports DMA et témoigné à l'audition est Architecte senior principal de DMA et a été reconnu à titre d'expert à l'Instruction. Le curriculum web de Zorko indique qu'il est une référence dans l'interprétation des codes dans le domaine de la construction et formateur en réglementation à l'Université McGill et pour l'Ordre des architectes du Québec.

Sommaires - Rencontres, documents et correspondances

- [51] Plusieurs rapports ont été déposés à la preuve documentaire, soit de Technorm sous mandat de l'Entrepreneur, ou de DMA sous mandat de la Ville.
- [52] Le Tribunal est d'avis qu'une analyse de l'ensemble de la preuve documentaire technique (tant celle qui précède la période qui est autrement sous revue par le Tribunal dans un cadre de délai de dénonciation, que par la suite) permet d'une part de mieux saisir le vocabulaire technique qui peut se rapporter au vice et sa connaissance pour les fins des présentes, ainsi que de situer la chronologie des évènements et de la transmission de la nature de l'information contenue.

- [53] Une correspondance de Technorm du 11 août 2009 (Pièce A-7) adressée à la Ville fait référence à l'installation de registres coupe-feu avec croquis sous les intitulés 'ceiling damper-round' et 'volets coupe-feu'.
- [54] Le point 4 de cette correspondance Technorm1 sous le titre 'Grille de ventilation dans les plafonds en gypse' réfère à ces plafonds permettant d'assurer la continuité des séparations coupe-feu verticales qui ne devraient pas comporter aucune ouverture non équipée de dispositifs d'obturation et donc de proposer d'installer des 'registres coupe-feu' (référant alors aux croquis intitulé 'volets coupe-feu').
- [55] L'Entrepreneur reçoit de Technorm le 14 août 2009 (Pièce A-8) (« **Technorm2** ») et le 11 septembre 2009 (Pièces A-9) (« **Technorm3** ») et (Pièce A-10) (« **Technorm4** ») des « Analyses des principales exigences de la partie 9 du Code de construction 2005⁸ pouvant avoir un impact sur la construction de logements – Normes de construction et de sécurité incendie » respectivement pour différents concepts de bâtiments dans Les Cours Georgiennes. [ndlr : référence au *Code de Construction du Québec* (« **CCQ** ») adoptant, avec modifications, le *Code national du bâtiment – Canada 2005*).
- [56] La section 4.4 de chacun des Technorm3 et Technorm4 (et section 3.3.) de Technorm2 stipulent que 'Les ouvertures dans les séparations coupe-feu requises doivent être munies de portes ou registres coupe-feu' et font référence au para. 9.10.13.13 CCQ sur la nécessité d'un registre coupe-feu pour un conduit de ventilation traversant une séparation coupe-feu.
- [57] Le **15 décembre 2011**, l'Entrepreneur transmet une 'Note à tous les résidents [sic] Les Cours Georgiennes' signée par Daniel Bissonnette (Président, Entrepreneur) (« **Bissonnette** ») avisant d'une suspension du Projet, avançant que la Ville cherche à imposer des 'nouvelles normes de construction' et inférant que ceci est malgré les recommandations faites par les architectes et ingénieurs retenus par l'Entrepreneur.
- [58] Les **21 et 22 décembre 2011**, Beauchamp transmet par courriel (Pièce B-10) à 24 présidents de Bénéficiaires et aux copropriétaires de son SDC680 (ce que la preuve testimoniale a confirmé), un sommaire d'une réunion tenue le 21 décembre 2011 avec Roy, Lamarche et M^{me} la greffière de la Ville.

⁸ Ndlr : *Code de Construction du Québec – Ch. 1 : Bâtiment* (CCQ-c.1) adoptant, avec modifications, le *Code national du bâtiment – Canada 2005* (CNB) [L.R.Q., c. B-1.1, r.0.01.01].

- [59] Les procureurs respectifs des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur ont tous deux plaidé à la Pièce B-10, en suivi de cette réunion du **21 décembre 2011**, chacun en faveur de sa thèse respective, sous l'énoncé que le Projet « ...répond au code du bâtiment et aux exigences de la ville à l'exception des points suivants : »

l'extrait : « la mise en conformité des accès de ventilation (trappe coupe feu) »

et le procureur des Bénéficiaires plaide d'abondant au même courriel, la mention :

« **IMPORTANT**

Pour ceux ayant reçu des rumeurs de toutes sortes, nous pouvons vous confirmer :

Que le projet respecte sans équivoque la réglementation municipale et le code du bâtiment selon les informations reçues hier soir par la ville et selon ce qui est connu à ce jour ».

[les soulignés et caractères gras sont au texte d'origine].

- [60] Le **11 avril 2012** Lamarche fait rapport à Martel par courriel (Pièce E-23) d'une conversation avec Beauchamp et qu'il n'a pas indiqué une non-conformité au 'code de construction' mais plutôt une impasse avec l'Entrepreneur et que celui-ci doit démontrer qu'il n'y a pas de problème avec les bâtiments quant à l'intégrité des séparations coupe-feu.

- [61] Le **20 avril 2012**, quelques jours avant la Rencontre 26AVR12, Roy écrit à Beauchamp (avec des représentants de l'Entrepreneur et de la Ville en copie) suite à une rencontre entre la Ville et Bissonnette :

« ... la grande majorité des points en suspens ont une solution applicable rapidement. Le seul point important en litige qui demeure est les solutions de rechange pour les coupes feu. »

alors que le 11 avril précédent (2012) Roy écrit à Beauchamp (en copie à des représentants de l'Entrepreneur et de Bénéficiaires) :

« A date, comme je vous l'ai mentionné, nous avons adopté le règlement permettant les mesures compensatoires et je suis confiante qu'à partir de là, nous trouverons la ou les solutions. »

- [62] Le Tribunal s'adresse plus avant à ces échanges sous la rubrique 'Analyse et Motifs'.

- [63] On se doit de constater toutefois que ce n'est pas la seule problématique qui demeure, entre autre par une lecture du Compte-rendu 26A12 qui compte 20 points différents, certes pas tous de la même amplitude, mais *inter alia* pentes d'accès garages, exigences quant aux foyers dont les plans devront faire l'objet

d'une nouvelle analyse, la possibilité d'une étude additionnelle de la nappe phréatique, discussion sur l'emplacement et nécessité d'une fosse pour le réseau sanitaire, auquel s'ajoute le point 16 relatif aux séparations coupe-feu et solution de rechange qui sera le point qui emporte selon la preuve documentaire la plus longue discussion et la plus détaillée.

- [64] **23 avril 2012.** On note lors de l'enquête des références à une liste « Habitations Signature - Liste des éléments de discussion » préparée par Rousseau et circulée le ou vers le 23 avril 2012 (tel que datée) (Pièce A-12); le point 16 de cette liste se lit :
- « 16. Intégrité séparation coupe-feu bâtiments existants et solution de rechange ».
- [65] **26 avril 2012.** Des références répétées ont été soulevées quant à la rencontre (« **Rencontre 26AVR12** ») tenue le 26 avril 2012 entre Daniel Bissonnette (Président, Entrepreneur) (« **Bissonnette** »), Boudreault et Beauchamp (résidents, Bénéficiaires), et Lise Roy (organisatrice de la rencontre, Note C (« **Roy** »), M. le Maire de la Ville de Boucherville, Jean Martel (« **Martel** »), Claude Caron, alors directeur général de la Ville (« **Caron** ») et Nadia Rousseau directrice, Direction de l'urbanisme et de l'environnement (Ville) (« **Rousseau** »).
- [66] A été mis en preuve diverses versions du Compte-rendu 26A12.
- [67] La Note C est un extrait du Compte-rendu 26A12 sous intitulé en page frontispice de 'Mise à jour en date du 14 août 2012 – état d'avancement du dossier', rédigé par Rousseau et daté du "11 mai 2012, mise à jour le 15 août 2012".
- [68] Ce Compte-rendu de la Note C est identique (sauf une inscription manuscrite) du Compte-rendu 26A12 déposé sous la Pièce A-3.
- [69] **30 avril 2012.** Toutefois, l'Entrepreneur dépose (Pièce E-17) une autre version du Compte-rendu 26A12, qui ne porte pas la mention d'une mise à jour en page frontispice, et avec date de rédaction par Rousseau du 30 avril 2012. Le Tribunal comprend que cet exemplaire est l'original du Compte-rendu 26A12; cet exemplaire E-17 ne montre pas une colonne (extrême droite du tableau) intitulée 'Mise à jour en date du 14 août 2012' qui sera ajoutée à la Note C et Compte-rendu 26A12 de la Pièce A-3.
- [70] Tenant compte que les rubriques 'Objet', 'Discussion' et 'Action' sont de texte identique (sous pagination différente) pour l'Objet numéro 16 « Intégrité des séparations coupe-feu des bâtiments existants et solution de rechange » pour chacun des versions du Compte-rendu 26A12, le Tribunal ne voit pas de controverse entre les versions (sujet si requis à référence spécifique à la colonne

'Mise à jour en date du 14 août 2012'), a donc fait principalement référence à la Pièce A-3 lors de l'enquête.

- [71] Il est approprié de reproduire de la Pièce A-3 le texte de l'Objet numéro 16 [la colonne de 'Mise à jour en date du 14 août 2012' est reproduite aux présentes en dessous du tableau, simplement afin de faciliter la présentation typographique des trois 1^{ères} colonnes du document]; on note (dans l'ordre apparaissant au texte) que les initiales :
- D.B. identifie Bissonnette,
 N.R. : Rousseau,
 L.R. : Roy,
 S.B. : Beauchamp,
 J.M. : M. le Maire Martel, et
 G.B. : Boudreault,
 et que DUE signifie : Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville.

«

HABITATIONS SIGNATURE
 RENCONTRE DU 26 AVRIL 2012
 COMPTE-RENDU

MISE À JOUR EN DATE DU 14 AOÛT 2012 – ÉTAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER

N°	Objet	Discussion	Action
16	Intégrité des séparations coupe-feu des bâtiments existants et solution de rechange	<p>D.B. explique que pour les bâtiments existants, ses plans ont été faits par des architectes et ingénieurs et approuvés par la Ville et ce, sans condition – le SSI a également vu les plans – il explique clairement qu'il n'entend pas retourner dans ces bâtiments faire des travaux correctifs – selon lui, l'entrée en vigueur du règlement permettant les solutions de rechange fait en sorte que les bâtiments construits sont conformes</p> <p>D.B. explique que pour les futurs bâtiments, avec la possibilité de solutions de rechange, les plans déposés sont conformes</p> <p>D.B. explique qu'il ne veut plus entendre personne dire que les bâtiments construits sont non conformes car se [<i>sic</i>] sont ses avocats qui vont répondre, c'est une</p>	<p>N.R. doit mandater un spécialiste pour faire l'analyse des plans accompagnant les demandes de permis.</p> <p>N.R. est également mandaté afin d'analyser les autres pistes de solutions soit :</p> <p>1- que notre expert discute avec le promoteur afin qu'il comprenne le contexte dans lequel il a donné un mandat à Technorm</p> <p>2- de demander à Technorm une opinion claire sur le dossier (analyse des plans) et ce, dans le contexte où D.B. est d'avis que les rapports de Technorm ne sont que des avis pris hors contexte.</p>

	<p>question de crédibilité qui est en jeux pour Habitations Signature</p> <p>L.R. explique l'historique du dossier et le fait que la Ville possède 2 rapports de Technorm relativement à l'interprétation du code de construction sur l'aspect de l'intégrité des séparations coupe-feu, rapport que la Ville ne peut ignorer.</p> <p>L.R. explique que l'interprétation concernant la possibilité de bénéficier des solutions de rechange est différence entre la Ville et Habitations Signature.</p> <p>L.R. explique que la Ville souhaite se faire accompagner d'un spécialiste et ce, avant d'émettre une opinion sur les 3 demandes de permis déposées le 23 avril 2012.</p> <p>D.B. explique que Technorm a été engagé pour tenter d'éviter de passer par le processus de solution de rechange et qu'il faut lire les rapports dans ce contexte</p> <p>S.B. explique qu'il est arrivé un incident qui, pour l'instant, a été éteint – un acheteur potentiel a parlé à Patrick Lamarche et se serait fait dire que le condo n'était pas conforme- l'acheteur potentiel ne veut cependant pas faire de déclaration formelle à cet effet – j'ai parlé à Patrick Lamarche le lendemain et il m'a expliqué ce qu'il avait dit à l'acheteur potentiel</p> <p>S.B. indique clairement qu'il veut que ses bâtiments soient conformes et que les prochaines décisions prises par la Ville sont extrêmement stratégiques car :</p> <p>1- si les bâtiments sont non conformes, je vais vous écrire pour demander en quoi ils sont non conformes et comment les corriger</p> <p>2- je vais aviser mes assureurs qui</p>	
--	--	--

	<p>vont me donner un délai pour rectifier la situation</p> <p>3- je vais faire les travaux</p> <p>4- je vais débiter une procédure légale et mettre tout le monde en garantie, ville, promoteur, architectes, ingénieurs, etc – un fond de 300 000 \$ est déjà voté pour les frais d’avocat qui seront engendrés bref, une chose est certaine, ce n’est pas moi qui va payer la facture pour les travaux correctifs si ces derniers sont majeurs</p> <p>J.M. indique qu’il est également possible d’aller avec la garantie de maison neuve – S.B. dit qu’il en jugera en temps opportun mais que la garantie de maison neuve n’est pas la seule alternative</p> <p>S.B. souhaite qu’une rencontre soit organisée suite à la réception de l’expertise faite par le consultant de la Ville – si le rapport indique que les bâtiments sont non conformes, on doit rediscuter ensemble avant que les assureurs soient avisés</p> <p>J.M. indique que la Ville ne peut ignorer l’existence des 2 rapports de Technorm</p> <p>S.B. indique que si les bâtiments sont reconnus non conformes, il faudra être informé des travaux à faire – D.B. indique que si tel était le cas, il s’occuperait lui-même les [sic] copropriétaires – D.B. explique qu’il a encore le choix d’arrêter le projet – L.R. indique qu’avant de discuter de toutes ces alternatives, il est essentiel d’avoir des données supplémentaires</p> <p>G.B. demande à ce que les informations données par la Ville soient à l’effet que les bâtiments sont conformes – en décembre, on avait demandé de faire circuler un mémo aux employés de la DUE –</p>	
--	---	--

		<p>L.R. explique que les informations données sont à l'effet qu'il y a divergence d'opinion dans l'interprétation du code.</p> <p>D.B. indique que Julie Lavigne a dit au journaliste que les permis avaient été émis sous condition – D.B. indique qu'il n'y a aucune condition à ses permis</p> <p>D.B. indique que l'APCHQ et les autres associations sont au courant du dossier et que ce type de construction se fait partout à travers le Québec</p> <p>J.M. est d'avis qu'une des pistes de solution pourrait être à l'effet que notre expert discute avec le promoteur afin qu'il comprenne le contexte dans lequel il a donné un mandat à Technorm –</p> <p>D.B. indique que les rapports de Technorm n'ont pas de conclusion claire (compte-rendu de discussions et non recommandation) – D.B. indique avoir parlé avec monsieur Cousineau, architecte de DCYAS et que ce dernier « avait hâte de voir qui dirait que ses plans ne sont pas conformes » - D.B. explique qu'avec du recul, il n'aurait pas dû mandater Technorm</p> <p>J.M. indique que si D.B. dit vrai et que Technorm n'a pas vraiment produit de rapport, une des pistes de solutions pourrait être de demander à Technorm une opinion claire sur le dossier (analyse des plans – conformes ou pas?)</p> <p>S.B. indique que les citoyens n'ont pas de parti pris – ils souhaitent que le promoteur finisse le projet – D.B. indique qu'il aimerait finir le projet</p>	
--	--	--	--

La 4^e colonne, 'Mise à jour en date du 14 août 2012' se lit pour le point 16:

N.R. : voici un bref historique des principales étapes franchies pour cet aspect du dossier soit :

- 23-04-12 : dépôt des demandes de permis par D.B.
- 26-04-12 : rencontre entre les intervenants (présent PV)
- 3-05-12 : rencontre de la DUE avec Frédéric Lévesque de Technorm – le consultant n'a pas d'intérêt à préciser sa note du 5 décembre 2011
- 17-05-12 : demande de nouveaux plans à D.B. de la part de la DUE
- 4-06-12 : mandat à la firme DMA (Joseph Zorko) pour l'analyse des plans d'architecture que la Ville possède
- 11-07-12 : rencontre entre les architectes au dossier – monsieur Zorko souhaite discuter avec les architectes du promoteur avant d'émettre son rapport
- 13-08-12 : confirmation par D.B. de la réception du rapport et analyse par ses professionnels

Finalement, en fin de tableau, il est indiqué :

En conclusion de la rencontre, il est décidé :

1- de ne pas faire de sortie publique

2- qu'une rencontre soit organisée suite au dépôt de l'expertise commandée par la Ville.

[Ndlr :notre souligné]

La réunion se termine à 15 h 15.

Nadia Rousseau, directrice

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

11 mai 2012, mise à jour le 15 août 2012 afin d'aviser les intervenants de l'avancement du dossier.

- [72] Le **4 juin 2012**, la Ville octroie un mandat de services à DMA qui vise principalement l'analyse des dessins et documents de construction afin de vérifier « ... l'intégrité des séparations coupe-feu des bâtiments (demandes de permis de construction) »; l'offre de services professionnels de DMA du 1^{er} juin 2012 qui réfère à une revue et analyse (i) des dessins en architecture, structure, mécanique et électricité, (ii) de la conformité des documents de construction selon le code de construction de la Ville afin de présenter un résumé' ... des anomalies ou inquiétudes concernant les dessins de construction, particulièrement la conformité des séparations coupe-feu'. (Pièce A-6 en liasse).
- [73] Le Tribunal comprend que cette analyse a porté sur les plans de l'architecte Lafond (voir entre autre mandat de services de la Ville du 8 mars 2013 (Pièce A-13 en liasse)) (« **Plans Lafond** »).
- [74] DMA, sous la plume de Zorko, soumet par correspondance du **13 août 2012** à la Ville (Lamarche) leurs constats des principales anomalies et inquiétudes observées sur ces dessins (Pièce E-12) (« **DMA1** »); certaines annotations manuscrites sur le document au dossier sont celles de Perreault (témoignage de Bissonnette à l'Instruction).

- [75] On comprendra par la suite qu'aucun des Bâtiments visités subséquentement (octobre 2012) par DMA/Zorko n'ont été bâtis selon les Plans Lafond, mais selon les plans de Dorel Friedman, architecte, plans déposés pour l'obtention des permis de construction des premières unités (voir entre autre mandat de services de la Ville du 8 mars 2013 (Pièce A-13 en liasse) et Rapport DMA3, section 5.2, p. 17 référant à une correspondance de la Ville à ce sujet en date du 28 février 2013) (« **Plans Friedman** »).
- [76] On note que les Technorm2, Technorm3 et Technorm4 (datés d'août et septembre 2009) sont estampillés pour réception par la Ville, Urbanisme et environnement le **25 septembre 2012** respectivement.
- [77] Le **25 septembre 2012** se tient une rencontre, entre Martel, Roy et Rousseau, Bissonnette et Perreault, Beauchamp, (et, selon le témoignage de Lamarche) Deslauriers, et Zorko 'pour expliquer son rapport' [ndlr: DMA1] (« **Rencontre 25SEP12** »). La preuve est silencieuse si les Rapports Technorm (reçus par la Ville le même jour) ont aussi été discutés. Toutefois, quant au DMA1, le Tribunal est d'avis que son contenu ne permet pas de cristalliser une découverte ou connaissance par un Bénéficiaire des éléments requis pour un point de départ au délai de l'obligation de dénonciation d'un Bénéficiaire au sens du Règlement.
- [78] DMA (Zorko) pourvoit, selon la preuve au dossier pour nos fins dans la période sous étude, à sa seule visite du Projet le **2 octobre 2012** et ce visitant un seul bâtiment de chacun des trois modèles des Bâtiments (Bourg (SDC680), Colony (SDC784) et Régence (SDC752)).
- [79] DMA dépose à la Ville son 'Étude de conformité aux Codes de construction-Rapport d'expertise des bâtiments existants' daté du **6 novembre 2012** (« **Rapport DMA2** »).
- [80] Rousseau par courriel (Pièce B-18) de confirmation à Beauchamp lui mentionne que le Rapport DMA2 lui a été remis le **9 novembre 2012**, et transmis à tous les Syndicats Bâtiments (expression définie ci-dessous) par la suite par ce dernier.
- [81] Le **28 février 2013**, la Ville avise DMA que les Bâtiments visités en octobre 2012 ont été construits selon les Plans Friedman et non pas les Plans Lafond (que le Tribunal comprend être les plans en main lors de la visite du 2 octobre 2012, s'il en est).
- [82] Le **8 mars 2013**, la Ville octroie un mandat de services à DMA qui vise principalement l'analyse des dessins d'architecture de D. Friedman (les Plans Friedman, déposés pour l'obtention des permis de constructions des premières unités) dans le cadre de la vérification de l'intégrité des séparations coupe-feu des

bâtiments (demandes de permis de construction), conséquent de l'offre de services professionnels de DMA du 7 mars 2013 qui réfère à une revue et analyse (i) des dessins en architecture, structure, mécanique et électricité, (ii) de la conformité des documents de construction selon le code de construction de la Ville afin de présenter un résumé '... des anomalies ou inquiétudes concernant les dessins de construction, particulièrement la conformité des séparations coupe-feu' (Pièce A-6 en liasse).

[83] Le **2 avril 2013**, la Ville octroie un mandat de services à DMA qui vise principalement une assistance dans la recherche de solutions de rechange quant aux éléments relatifs aux séparations coupe-feu '... qui devront faire l'objet de corrections' conséquent de l'offre de services professionnels de DMA du 1^{er} avril 2013 qui réfère plus particulièrement entre autre aux séparations coupe-feu verticales des escaliers et aux installations défectueuses des clapets coupe-feu (Pièce A-6 en liasse).

[84] **24 avril 2013**. La Ville confirme à Beauchamp le 10 juillet 2013 par lettre (Lamarche) intitulée '*Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu*' avoir transmis le 24 avril 2013 le Rapport DMA3 au SDC 680, indiquant que les déficiences identifiées sous ce rapport sont entre autres:

- Absence de prolongement et de continuité des séparations coupe-feu verticales autour des escaliers d'issue dans les combles;
- compositions de certains planchers n'offrant pas une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu d'au moins une heure [...];
- Installation déficiente des clapets coupe-feu (intervention mineure estimée);

et souligne que cette problématique affecterait l'ensemble des unités d'habitation du projet « Les cours Georgiennes ».

[85] C'est donc en effet le **10 juillet 2013** que la Ville avise officiellement Beauchamp par écrit (sous adresse au 680 des Sureaux – référant à la transmission du Rapport DMA3 à «votre syndicat de copropriété »). Le Tribunal note de l'*Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu* non pas un élément de départ du délai de connaissance mais à tout le moins que l'on s'adresse à Beauchamp sous le vocable du SDC 680, i.e. 'votre syndicat de copropriété' et sans plus.

[86] Le **13 août 2013**, la Ville octroie un mandat de services à DMA qui vise principalement une analyse et commentaires d'un rapport de Technorm daté du 9 juillet 2013 (pas déposé à la preuve) incluant la rédaction d'un rapport de contre-expertise (à ce rapport Technorm) (mandat conséquent de l'offre de services professionnels de DMA du 9 août 2013 (Pièce A-6 en liasse))

QUESTIONS SOUS ÉTUDE

Objections déclinatoires

[87] Dans le cadre de l'objection déclinatoire aux présentes, il est nécessaire de déterminer si la Dénonciation¹ a été pourvue dans le délai applicable et donc nécessaire de déterminer plus particulièrement les éléments suivants :

[87.1] *Avis et Délais de dénonciation.* Quelle est la nature de l'avis et des délais de dénonciation prévus et les conséquences afférentes.

[87.2] *Couverture et Nature du vice.* Quelles dispositions de la couverture disponible, s'il en est, sont applicables. En effet, les paramètres pour fixer la notion de découverte ou de survenance ne sont pas identiques en certaines circonstances selon le type de vice (quoique la mécanique du délai soit de rédaction similaire).

[87.3] *Point de départ du délai ~ Découverte.* Il nous faut fixer le point de départ du délai, et dans les circonstances, tenant compte des plaidoiries, déterminer dans ce cadre si la notion de découverte applicable requiert (et pour les fins du contenu d'une dénonciation au sens du Règlement) que soit identifié la cause spécifique du vice allégué.

[88] Tenant compte d'une Dénonciation¹ en date du 3 mai 2013, les Bénéficiaires avaient-ils, ou tout Bénéficiaire avait-il découvert, avait-il connaissance, du vice le ou avant le 4 novembre 2012?

[89] En suivi de dossier de la Dénonciation², il y aura lieu de pourvoir à Instruction.

Si le Plan trouve application – méthodes correctrices

[90] Dans un cadre de la proportionnalité des procédures et de la preuve déposée, l'Entrepreneur ou l'Administrateur (au défaut de l'Entrepreneur, si c'est le cas, car le Tribunal est informé que l'Entrepreneur est failli depuis le 22 décembre 2017) est-il libre de choisir les méthodes correctrices? ou dans les circonstances particulières de ce dossier doit-il plutôt sans autre alternative s'assurer de la conformité des Bâtiments à la réglementation applicable, incluant si approprié les solutions de rechange qui peuvent trouver application.

ANALYSE ET MOTIFS

VERSION DU RÈGLEMENT APPLICABLE

[91] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en vigueur à la date des présentes a été amendé et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015, et plus particulièrement pour nos fins, l'article 27 du Règlement a été modifié afin de retirer le délai maximum de six (6) mois tel que stipulé ci-dessous et de le remplacer par un délai raisonnable sans quantitatif maximal législatif; toutefois, à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable pour les contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1^{er} janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie⁹ et que pour tout bâtiment construit avant cette date, c'est une version antérieure du Règlement (d'avant le 1^{er} janvier 2015) qui s'applique, selon la version alors en vigueur; pour toutes fins aux présentes, il est fait référence au Règlement alors en vigueur et plus particulièrement quant au délai de dénonciation, celui-ci ne peut alors excéder 6 mois de la découverte (ou survenance) au sens de l'article 27 du Règlement (dont extrait ci-dessous).

AVIS ET DÉLAI DE DÉNONCIATION

Avis et Délai - Dispositions applicables du Règlement.

[92] La couverture du plan de garantie (le « **Plan** ») dans le cas sous étude, s'il en est, et les délais de dénonciation applicables sont prévus au Règlement, que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, et se lisent sensiblement de la même manière, plus particulièrement dans nos circonstances à l'article 27 du Règlement:

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment 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;

⁹ *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre et voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

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 du bâtiment 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. »¹⁰ *Nos soulignés*

[93] Le Tribunal note d'autre part l'article 34 al.1 du Règlement :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription. »¹¹

[94] Il est d'intérêt de se rappeler, tant pour la prescription que la déchéance, les dispositions de l'article 2878 C.c.Q. qui stipule:

« 2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès. »

Nos soulignés

[95] Notre Cour d'appel a d'autre part déterminé qu'il n'est pas nécessaire d'avoir le mot déchéance ou forclusion spécifiquement mentionné à une disposition législative mais que :

« ..., une mention formelle du terme «déchéance» ne me paraît pas obligatoire. Il faut cependant que l'intention du législateur est d'en faire un tel délai. »¹²

¹⁰ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 27; D. 39-2006, a. 11.

¹¹ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) - D. 841-98, a. 34; D. 39-2006, a. 15.

¹² *Alexandre c Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.), par. 34, la Cour évalue le droit de retrait d'un indivisaire tel que prévu à l'art. 1022 C.c.Q. qui stipule que « *Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part.* » mais ne fait pas mention que le délai est de déchéance.

[96] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues par le soussigné¹³ de même que sous la plume de différents arbitres¹⁴ à l'effet que la dénonciation prévue soit à l'article 27 (ou article 10) du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle, et que le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 27 du Règlement (de même que sous l'article 10 au même effet) est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

Article 2118 C.c.Q. – caractérisation et notion de perte

[97] Le Tribunal est d'avis que la problématique qui se lie à une question d'intégrité des séparation coupe-feu et installation de volets est un vice, s'il en est, soumis aux dispositions de l'article 2118 C.c.Q., qui se lit :

« Art. 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. »

[98] Notons que l'article 2118 C.c.Q. établit une présomption de responsabilité de l'entrepreneur et pour bénéficiaire de celle-ci :

« En l'espèce, pour bénéficier de cette présomption, l'intimée devait démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction [...] »¹⁵

¹³ *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 5 mai 2008, Soreconi No. 070821001; et *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 9 mai 2008, Soreconi No. 070424001. *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec*, *Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre 14 janvier 2009, Soreconi n° : 080730001. *Syndicat de copropriété du 2700 Charlemagne c. Constructions Galco inc.*, 2010 CanLII 43339

¹⁴ *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, (Construction Sebelan), 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet. *Carrier c. Construction Paul Dargis inc.*, 2010 CanLII 19923, Me Reynald Poulin, *Caroline Therrien c. 9179-5948 Québec inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M^e Roland-Yves Gagné, Arbitre, 27 avril 2011, CCAC NO : S11-011101NP, *Rivest c. Démon S.L. inc.*, 2010 CanLII 29563 Claude Dupuis, Arbitre.

¹⁵ *Silo Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils Inc.*, 2004 CanLII 13319 (QC C.A.), par. 26.

Présomption de responsabilité – Perte et Vice

[99] La doctrine confirme la démonstration requise du Bénéficiaire afin que s'applique la présomption de responsabilité de 2118, entre autre sous la plume des auteurs Baudouin et Deslauriers :

« Preuve du vice – La preuve de la perte de l'ouvrage n'est pas suffisante pour donner naissance à la présomption que cette perte a bel et bien été causée par un vice. Le propriétaire doit, en effet, démontrer que cette perte est attribuable à un vice, démonstration qui relève essentiellement de l'expertise. Pour évaluer la responsabilité du constructeur, les tribunaux se réfèrent donc aux règles de l'art, telles qu'établies par cette preuve d'expertise, et vérifient si elles ont été effectivement suivies. Toutefois, la présomption dont il bénéficie lui évite d'avoir à démontrer la cause technique exacte de la perte de l'édifice. »¹⁶

Notion classique de perte de l'ouvrage

[100] À diverses reprises on a caractérisé la perte de l'ouvrage par la nécessité que le dommage subi ou à venir se doit d'être majeur afin de souligner que de simples malfaçons ou vices de moindre importance (visant la « malfaçon » autrement prévue à l'article 2120 C.c.Q. et du « vice caché » de 1726 C.c.Q.) n'ouvrent pas application à la responsabilité de l'article 2118 C.c.Q., ce qui a amené certains à conjuguer l'expression vulgarisée de « vice majeur », alors que le libellé de 2118 est d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

[101] Toutefois, une jurisprudence nombreuse et clairement majoritaire confirme que la notion de perte de l'ouvrage dans le cadre de 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large ¹⁷.

[102] Les auteurs Edwards et Rodrigue sous *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage* soulignent :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition [ndlr : 2118 C.c.Q.] . De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices

¹⁶ BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para.2-280, p. 262.

¹⁷ Entre autres, décisions récentes : *Distribution Couche-Tard inc. c. Construction Loracon*, 2015 QCCS 2775 ; *Habitations des Cônes c. Roy*, 2013 QCCS 260. VOIR aussi par exemple à travers les décennies *Gauthier c. Séguin* (1969) B.R. 913, *Foundation Co. Of Canada Ltd. C. Golden Eagle Canada Ltd.* (1986) R.L. 167 (C.A.). *Constructions François et Richards Inc. c. Audet* (1996) R.J.Q. 2363 (C.S.).

empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »¹⁸

Nos soulignés

[103] De manière contemporaine, l'auteur Jean Louis Beaudoin (par la suite de notre Cour d'appel) 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. »¹⁹

Nos soulignés.

[104] La Cour d'appel nous rappelle d'ailleurs encore récemment (2015) que la défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une « *perte* » au sens de l'article 2118²⁰.

Sécurité du public

[105] L'article 2118 C.c.Q. est d'ordre public²¹ et notre Cour d'appel, sous la plume de J. Delisle J.C.A. pour la Cour, confirme la portée de 2118 C.c.Q. à la sécurité du propriétaire et du public en général :

« Cette disposition [ndlr : 1688 C.c.B.C – prédécesseur de 2118 C.c.Q., de même portée] vise à assurer la qualité et la solidité de l'oeuvre érigée, dans un souci de ne pas compromettre la sécurité tant du maître de l'ouvrage que du public en général. »²²

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

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

¹⁸ EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, para. 2.2.2. dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Ed. Wilson Lafleur, 1998, p.434.

¹⁹ BAUDOUIN, J.L. *La responsabilité civile (5e)*, Cowansville, Yvon Blais, 1998, au no. 1631.

²⁰ *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521

²¹ Idem, *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)* – QC CA.

²² *General Signal Ltd. c. Allied Canada inc.*, 1994 CanLII 5839 (QC CA)

immobiliers prolongée pendant cinq ans après la réception déroge au droit commun et apparaît tout à fait exceptionnelle. »²³

Nos soulignés.

[106] Le Tribunal s'adresse en plus de détails aux vices qui présentent un danger pour la santé et la sécurité de ses occupants, s'appuyant sur les enseignements de la Cour Suprême à la rubrique *Vices latents et Préjudice* ci-dessous.

[107] Notons d'autre part que notre confrère, l'arbitre M^e Michel A. Jeannot, conclut d'ailleurs qu'un manque d'intégrité de la séparation coupe-feu entre diverses unités résidentielles constitue un vice visé par l'article 2118²⁴.

Délai de l'article 27 - La découverte du vice – point de départ

[108] L'article 27 du Règlement réfère au départ du délai de dénonciation à la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 C.c.Q. et à la découverte ou survenance des vices de 2118 C.c.Q. Cette découverte cristallise la connaissance du vice par l'acheteur, soit le Bénéficiaire au sens du Règlement.

[109] Un premier élément de réponse se retrouve donc à l'article 1739 C.c.Q. :

«1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »

[110] Notons que l'art. 1739 C.c.Q. s'applique à l'Entrepreneur et à tout promoteur immobilier par le biais des articles 2103 C.c.Q. et 2124 C.c.Q. et ce, dans un cadre de contrat de vente ou d'entreprise.

[111] Le délai raisonnable de l'art.1739 C.c.Q. n'est toutefois pas assujéti d'un maximum quelconque (contrairement au Règlement où le législateur a fixé un délai maximum de 6 mois) et conséquemment, les mécanismes d'interruption ou suspension de prescription qui trouvent application comme point de départ de la garantie de qualité au Code civil ne trouvent pas application pour déterminer ce point de départ dans le cadre d'un délai de déchéance dont le terme est fixé par le législateur. L'analyse du concept de 'découverte' sous 1739 C.c.Q. doit tenir compte de cette particularité.

²³ ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, pp., 309-310; voir aussi p. 347.

²⁴ *SDC Jardins de Grenoble et al c 9232-6941 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, n^o : S11-120903-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre, 23 novembre 2012.

[112] Un autre élément de réponse afin de cerner le concept de découverte, de connaissance se retrouve dans la notion du point de départ de la prescription extinctive, soit le jour où le droit d'action a pris naissance, et de conséquence, les paramètres applicables à la manifestation du préjudice.

Fardeau de preuve - connaissance

[113] L'appréciation par le Tribunal du moment de la découverte ou de la connaissance par le Bénéficiaire se doit de s'appuyer sur l'ensemble de la preuve qui lui a été présentée, tenant compte du fardeau de preuve applicable.

[114] Le fardeau de preuve (2803 C.c.Q. et présomption de 2118 C.c.Q.) est initialement selon le cas sur le vendeur ou l'entrepreneur, architecte, ingénieur, soit, pour les fins du Règlement, l'Entrepreneur.

[115] La Cour suprême s'exprime dans un jugement unanime de 2007 traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois, sous les motifs conjoints des juges Lebel et Deschamps (ce qui rejoint d'ailleurs la présomption de responsabilité de l'entrepreneur sous 2118 C.c.Q. soulignée par le Tribunal ci-dessus):

« Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464; Pourcelet, p. 149; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2^e éd. 1986), p. 134 »²⁵

Notions de prescription et autres éléments à considérer.

[116] 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, dans certaines de ses caractéristiques 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).

[117] Il faut d'emblée saisir que les principes sous-jacents de la prescription ne sont qu'un guide utile pour les déterminations requises mais ne s'appliquent pas exclusivement et intégralement au concept de dénonciation sous étude.

Principes généraux – Droit d'action

[118] Dans ce cadre, 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); un indice additionnel de l'approche du

²⁵ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 RCS 461, para. 54

législateur se retrouve dans le cas d'un préjudice matériel qui se manifeste graduellement (auquel on peut faire référence avec rappel toutefois que nous sommes dans un cadre de préjudice ponctuel), le jour où il se manifeste pour la première fois en conformité de l'article 2926 C.c.Q. :

« **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. »

se remémorant d'autre part cette maxime qui s'applique généralement :

« Il n'y a recours que s'il y a dommage et c'est l'apparition de ce dernier qui donne ouverture à l'action... ». ²⁶

Simultanéité ou non de la faute et du dommage

[119] Quoique dans le cas présent l'on soit en présence d'un vice ponctuel (en opposition à graduel), les commentaires doctrinaux et jurisprudentiels sur les situations de manifestations graduelles permettent, par comparaison, de mieux saisir le concept de 'découvert' et l'élément de 'connaissance' qui en découlent dans un contexte de préjudice ponctuel.

[120] L'auteur Baudouin, citant une jurisprudence très abondante de nos tribunaux, dans un cadre de simultanéité lorsque la faute et le dommage se produisent en même temps :

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine.

[...] la prescription commence à courir immédiatement, lors même que le préjudice ne s'est pas encore révélé, du moment que son existence est actuelle et certaine.»²⁷

alors que dans le cadre de non-simultanéité de la faute et du dommage, Baudouin indique :

«La jurisprudence fait partir le délai du jour de la réalisation du préjudice, puisque c'est à ce moment seulement que les conditions juridiques du droit de poursuite se trouvent réunies, règle qui est maintenant codifiées à l'article 2926 C.c.Q..

[...]

... 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

²⁶ *Creighton c. Immeubles Trans-Québec* [1988] R.J.Q. 27 (C.A.), p.32, citant *Champagne c. Robitaille* J.E. 85-353 (C.A.)

²⁷ Op. cit. BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., 2007, para.1-1419.

une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute »²⁸

[121] Baudouin confirme, sous une analyse de ce même 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 tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »²⁹

[122] L'auteur Edwards souligne aussi pour sa part que le préjudice se doit d'être certain, lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. et commente aussi ce que Baudouin caractérise de 'constate le premier signe appréciable' par une expression similaire de ' ... se manifeste de manière importante pour la première fois':

«... les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà longtemps, que le droit d'action ne peut naître avant que le préjudice qu'il vise à réparer ne soit certain. En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer, l'article précise que lorsque le préjudice «se manifeste graduellement ou tardivement», le délai de prescription «court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois »³⁰

[123] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue alors qu'il faut que la victime l'ait identifiée, et que la connaissance du préjudice et donc généralement du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

[124] Le procureur de l'Administrateur dépose un cahier d'autorité (dont deux décisions sont du soussigné) et l'affaire *Parent c Construction Loiselle* de l'arbitre M^e Karine Poulin (juillet 2012) visant le délai de six mois; on soulève la question d'une dénonciation qui aurait requise qu'une situation préliminaire qui pourrait ne pas permettre de qualifier celle-ci de 'vice' n'enclenche pas le point de départ du délai.

²⁸ Idem, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

²⁹ Idem, no. 1-1421.

³⁰ EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, para. 468. VOIR AUSSI dans un cadre du Règlement *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 dans le cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement.

[125] M^e Poulin conclut que c'est la connaissance de l'existence du problème qui déclenche l'obligation de dénonciation et que ce serait d'imposer un trop lourd fardeau au bénéficiaire « ... de connaître la nature du vice i.e. de procéder à toutes les analyses et expertises requises pour confirmer la nature du vice... » ³¹ et, *a contrario*, décide que la dénonciation est tardive.

[126] En tout respect de la lecture du procureur de l'Administrateur, cette question de la nature du vice dans l'affaire *Parent* est liée à la connaissance d'ocre ferreux *versus* une hauteur de nappe phréatique causale, et surtout la *ratio decidendi* est supportée (para 48) « sans équivoque, la Bénéficiaire connaissait l'existence d'un problème » puisqu'elle écrit à l'entrepreneur demandant d'y remédier – le Tribunal notant que cette demande mentionne alors 'odeurs très nauséabonde [sic], présence de matière huileuse et noire, fissures importantes, eau monte sur le plancher de la chambre à coucher et moisissures' et ce en 2009 alors que la dénonciation est plus de deux ans plus tard en 2011 et, conséquemment, se distingue clairement de la situation et détermination aux présentes.

La découverte du vice – préjudice

[127] La constatation que le bien est affecté d'un vice est en pratique par la manifestation du préjudice qui découle de ce vice. C'est la découverte des dommages causés qui généralement permet cette constatation. Toutefois, en certaines circonstances, telles au présent dossier, on se doit d'étudier la temporalité du vice et son caractère alors 'certain' ou non.

[128] En résumé, pour qu'il y ait « découverte » au sens de 1739 C.c.Q. et des dispositions applicables aux présentes, il est généralement requis une connaissance d'un bénéficiaire prudent et averti qui, agissant de façon diligente, puisse soupçonner qu'une malfaçon ou vice est existant, ce qui requiert à tout le moins une indication suffisante d'un problème, et une connaissance que ce problème causera un préjudice certain.

[129] Mais qu'en est-il dans des circonstances particulières lorsque le vice peut être caractérisé de latent?
et que les paramètres classiques du préjudice tels 'existence actuelle et certaine' et 'réalisation requise' ne sont possiblement pas clairement fixés?

³¹ *Parent c Construction Yvon Loiselle Inc. et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, GAMM 2012-11-007, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, Arbitre.

Vices latents et Préjudice

- [130] La Cour Suprême dans l'affaire *Bird Construction* ³²s'adresse à la question de 'vice latent', et de la conséquence qu'un préjudice puisse ne pas s'être encore 'produit'.
- [131] Bien que cette cause vise en grande partie une analyse concernant l'indemnisation d'une perte économique fondée sur la responsabilité délictuelle et une divergence des points de vue de notre Cour Suprême et de la Chambre des lords afin entre autre de fixer une responsabilité du constructeur envers des acheteurs subséquents, on note que non seulement il peut y avoir coexistence entre une responsabilité délictuelle et contractuelle, dans nos circonstances la responsabilité contractuelle est claire et prime toute question de coexistence - et bien que cette question ne se soulève pas en droit québécois alors qu'il est bien établi que les entrepreneurs, sous-entrepreneurs, ingénieurs et architectes ont envers les propriétaires successifs, en conformité de l'article 2118 C.c.Q., une obligation relative à la perte économique résultant de vices de construction et de conception et de malfaçons³³, la Cour Suprême nous éclaire aussi sur la manifestation de 'vices latents'.
- [132] La Cour caractérise de 'vice latent' le vice découvert avant qu'un préjudice corporel ou matériel ne soit causé, détermine que le vice est sujet à indemnisation et caractérise l'obligation, dans un cadre entre autre de vice dangereux, à protéger l'intégrité physique ainsi que les intérêts matériels des occupants de l'immeuble.
- [133] La Cour utilise l'expression 'vice dangereux' dans un cadre où la construction de l'immeuble créerait des vices qui présentent un grave danger pour la santé et la sécurité de ses occupants.
- [134] Le Tribunal est d'avis, tenant compte entre autre (mais non uniquement) du contenu de l'*Avis relatif à la non-conformité des séparations coupe-feu* du 10 juillet 2013 de la Ville qu'il s'agit d'un vice de conception ou de construction visé par l'article 2118 C.c.Q., celui-ci peut être caractérisé de vice dangereux, que dans les circonstances il peut s'agir d'un vice latent qui ne nécessite pas d'une détermination de préjudice certain.

³² *Winnipeg Condominium Corporation No. 36 c. Bird Construction Co.*, [1995] 1 RCS 85

³³ Le juge LaForest nous réfère aussi à l'arrêt *Houle c. Banque Canadienne Nationale* [1990] 3 R.C.S. 122, Juge L'Heureux-Dubé, aux pp. 165 à 167.

DÉFINITIONS ET VOCABULAIRE

- [135] On retrouve plusieurs termes et expressions dans la preuve documentaire et qui se dégagent des témoignages et il est allégué que c'est alors un des éléments d'importance dans la détermination de la connaissance des Bénéficiaires de la problématique afin de cerner le départ du délai de six mois prévu au Règlement.
- [136] Une première revue des expressions se retrouve au témoignage de Lamarche. Lamarche est chef de service, Service de la construction, de l'inspection et des relations avec les entreprises, Direction de l'urbanisme et de l'environnement, et occupait ce poste pour la période des faits sous étude aux présentes.
- [137] Lamarche témoigne avec fermeté et précision sur tous les aspects techniques des diverses problématiques soulevées par la preuve documentaire et, malgré un dossier documentaire organisé et détaillé, répond avec aplomb - sans généralement se reporter à son dossier - à diverses questions qui requièrent une connaissance approfondie de la chronologie du dossier quant aux interventions où la Ville est présente.
- [138] Lamarche informe le Tribunal que l'expression 'intégrité des séparations coupe-feu' peut se référer au terme ou concept de 'clapet' coupe-feu, dans des circonstances où ceux-ci seront requis par le Code de construction si des percements sont effectués dans le vide plancher plafond.

Registre – Séparation – Clapet = coupe-feu

- [139] Nonobstant les divers rapports déposés aux présentes, le Tribunal a trouvé utile de se référer au *Code de construction du Québec* ainsi qu'à certaines publications et normes afin de cerner les différents concepts et expressions qui ont été utilisés ou cités lors de l'Instruction.
- [140] Le Tribunal comprend que le *Règlement d'urbanisme de la Ville de Boucherville*³⁴ inclut l'adoption du « *Code de construction du Québec – Chapitre I, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)* (« **CCQ** »)³⁵ et trouve application au Projet et présent dossier (dans un cadre d'adoption du Règlement d'urbanisme en mars 2009), sujet à une application du Code de construction du Québec 1995 pour les Plans Friedman.

³⁴ Règlement d'urbanisme 1414, Ville de Boucherville, rapport par voie de correspondance datée du 13 août 2012 de Zorko à Lamarche (Pièce E-12) et Rapport DMA2 (Pièce E-11).

³⁵ Quelquefois cité « Code national du bâtiment – Canada 2005 (intégrant les modifications du Québec).

[141] On retrouve au CCQ les définitions et précisions suivantes (notant la confirmation au Rapport DMA3 que les définitions sont les mêmes à la version CCQ de 1995) :

« *Clapet coupe-feu (fire stop flap)* : dispositif situé dans une paroi de faux-plafond intégrée à une séparation horizontale pour laquelle un *degré de résistance au feu* est exigé et qui permet de fermer, en cas d'incendie, une bouche d'un conduit d'air. »³⁶

« *Séparation coupe-feu (fire separation)* : construction, avec ou sans *degré de résistance au feu*, destinée à retarder la propagation du feu (Voir l'Annexe A). »¹⁰

L'Annexe A précitée ajoute :

« **Séparation coupe-feu**

Une séparation coupe-feu ne comporte pas nécessairement un degré de résistance au feu. »³⁷

[142] Le Tribunal comprend d'autre part que la 'partie 9 de la division B, CCQ – Maisons et petits bâtiments' s'applique aux Bâtiments en conformité de la section 1.3.3 de la division A (1.3.3.3) tel que prévu à l'article 9.1.1.1 de la partie 9 division B.

[143] La partie 9, division B prévoit (9.10.13.13) qu'un conduit traversant les séparations coupe-feu (requérant résistance au feu) doit être muni d'un registre coupe-feu sauf exceptions, incluant sous réserve du paragraphe 9.10.5.1.4) et stipule :

« **9.10.13.14 Clapet coupe-feu**

1) Les *clapets coupe-feu* exigés au paragraphe 9.10.5.1.4) pour une paroi de faux-plafond doivent être construits conformément à l'annexe D.

Cette référence au paragraphe 9.10.5.1.4) sous intitulé de sous-section 'Ouvertures autorisées' permet des ouvertures communiquant avec des conduits situés dans une paroi de faux-plafond « ... à condition que les conduits, le nombre d'ouvertures et leur protection soient conformes à l'annexe D. »

et l'Annexe D (section D-5.3.) sous l'intitulé 'Clapets coupe-feu' prévoit entre autre le choix des matériaux et fait référence, pour fins d'un maillon fusible pour maintenir le clapet en position ouverte, à la norme ULC-S505 'Fusible Links for Fire Protection Service'.³⁸

[144] D'autre part, la publication de la Régie du bâtiment du Québec (citée au Rapport DMA2, p.10) intitulée *Les registres coupe-feu. Comment assurer une installation*

³⁶ CCQ, Volume 1, Division A, section 1.4.1.2

³⁷ CCQ, Volume 2, Division A, Annexe A, section A-1.4.1.2. 1)

³⁸ CCQ, Volume 2, Division B, Annexe D

conforme³⁹ (« **Guide RBQ** »), que la Régie considère être « ...afin de clarifier certaines interprétations de la part des intervenants du milieu de la construction », cerne les définitions suivantes :

Un *dispositif d'obturation* est toute partie d'une séparation coupe-feu ou d'un mur extérieur destinée à fermer une ouverture, comme un volet, une porte, du verre armé ou des briques de verre, et comprenant les ferrures, le mécanisme de fermeture, l'encadrement et les pièces d'ancrage.

Un *registre coupe-feu* est un *dispositif d'obturation* consistant en un registre normalement maintenu ouvert, placé soit dans un réseau de distribution d'air, soit dans un mur ou un plancher et conçu pour se fermer automatiquement en cas d'incendie afin d'assurer l'intégrité de la *séparation coupe-feu*.

Un *clapet coupe-feu* est le dispositif situé dans une paroi de faux-plafond intégrée à une séparation horizontale pour laquelle un degré de résistance au feu est exigé et qui permet de fermer, en cas d'incendie, une bouche d'un conduit d'air.

On ne doit pas confondre le registre coupe-feu, qui est placé dans un conduit de distribution d'air, un mur ou un plancher au droit d'une *séparation coupe-feu*, et le *clapet coupe-feu*, qui s'installe à la sortie d'une bouche de distribution ou de reprise d'air et au droit d'une paroi de faux-plafond. Ces deux dispositifs ont la principale fonction de se fermer automatiquement en cas d'incendie afin de boucher un conduit d'air et ainsi maintenir l'intégrité de la *séparation coupe-feu*. La différence entre ces deux dispositifs est que le *registre coupe-feu* empêche la propagation de l'incendie d'un compartiment à un autre en passant par le conduit de ventilation, alors que le rôle du *clapet coupe-feu* est de prévenir le transfert de la chaleur d'une source d'incendie à l'étage au-dessus. La structure du plancher de l'étage est donc protégée contre une chaleur extrême pouvant causer son effondrement. »

Nos soulignés

[145] La Régie du Bâtiment avise de la primauté du Guide RBQ en ces termes (se référant aux interprétations qu'elle veut clarifier):

« Ces interprétations ont causé pour certains bâtiments des non-conformités en rapport aux exigences du Code de construction du Québec, chapitre I, Bâtiment¹(Code).

[...] Les sites Web des différents fabricants de *registres coupe-feu* et de *clapets coupe-feu* sont des sources d'informations complémentaires à ce guide de même qu'à celui publié par le Conseil national de recherches du Canada. Toutefois, le contenu de ce guide prévaut au Québec. »

¹ Les exigences portant sur les *registres coupe-feu* au Code de construction du Québec, chapitre I, Bâtiment [CNB 1995 modifié] sont similaires à celles au Code de la construction du Québec, chapitre I, Bâtiment [CNB 2005 modifié]. La notion d'un conduit reliant 2 compartiments résistant au feu ou traversant une *séparation coupe-feu* dans l'édition précédente est maintenant plus restrictive puisque les exigences

³⁹ Régie du bâtiment du Québec, *Les registres coupe-feu. Comment assurer une installation conforme*. Publication de la Régie du bâtiment du Québec, 2008.

s'appliquent à un conduit pénétrant un ensemble dans la nouvelle édition du Code [3.1.8.7.]. Il n'est plus permis dans la nouvelle édition du code d'avoir des installations ajustées à l'ouverture seulement. Elles doivent toutes être scellées par un *joint coupe-feu* [3.1.9.1.].

[146] UCL⁴⁰, organisme normatif et d'homologation, utilise les expressions suivantes dans ses normes (incluant registre coupe fumée):

« *Norme sur les registres étanches pour systèmes de désenfumage*⁴¹

Ces exigences visent les registres destinés à être utilisés dans les systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVC).

Les registres étanches (registres coupe-fumée) sont destinés à limiter la propagation des fumées dans les systèmes CVC conçus pour contrôler le mouvement des fumées dans un bâtiment lorsque les systèmes CVC font partie de systèmes de désenfumage.

Les registres coupe-feu et coupe-fumée combinés sont destinés à limiter la propagation des fumées dans les systèmes CVC conçus pour contrôler le mouvement des fumées dans un bâtiment lorsque les systèmes CVC font partie de systèmes de désenfumage, et à empêcher le passage des flammes et des gaz chauds. Les registres coupe-feu et coupe fumée combinés doivent satisfaire aux exigences de la norme CAN/ULC-S112, *Méthode normalisée d'essai de comportement au feu des registres coupe-feu*, et de la présente norme. »

[147] ULC sous la norme '*Méthode d'essai normalisée de comportement au feu des clapets coupe-feu situés dans les plafonds*'⁴² cerne l'expression clapet coupe-feu :

« Les présentes exigences visent la procédure d'essai aux fins de la vérification du rendement des clapets coupe-feu pouvant fait partie intégrante ou non des diffuseurs d'air destinés à être utilisés dans les ensembles plancher-plafond et plafond-plancher résistant au feu. »

[148] Un fabricant international⁴³ dans son catalogue de produits décrit les clapets :

« Les clapets coupe-feu sont installés au passage des parois de compartiments coupe-feu. En cas d'incendie, le clapet rétablit le degré de résistance au feu de la paroi traversée par la gaine de ventilation et garantit l'étanchéité à la fumée. »

et traduit clapets coupe-feu en anglais comme '*fire dampers*' (ainsi que *fire-stop valves or fire valves* – utilisations plus isolées).

⁴⁰ ULC est un organisme normatif et d'homologation pour divers produits et organismes accrédités, et dans nos circonstances vise les normes applicables entre autres aux matériaux de construction, produits et les systèmes résistant au feu, dispositifs coupe-feu, et équipement de lutte contre l'incendie.

⁴¹ CAN/ULC-S112.1-10, 2e édition.

⁴² Bulletin sur les normes 2007-31, CAN/ULC-S112.2-07, 2^e édition.

⁴³ Rf-Technologies, fabricant spécialiste de la protection incendie (incluant systèmes coupe-feu) et dont le Tribunal a apprécié le site internet multilingue – <http://www.rft.be/frfr/site/as/44/?category=clapets-coupe-feu-circulaires>, récupéré 8 avril 2017.

- [149] Le Tribunal n'a pas retrouvé l'expression 'trappe coupe-feu' dans cette documentation, expression utilisée entre autre à la Pièce B-10 en suivi de la réunion du 21 décembre 2011 précitée.
- [150] Le Tribunal a pris soin de pourvoir à ces diverses citations afin que le lecteur saisisse que ces différentes expressions et leur utilisation par les participants de l'industrie ont non seulement un aspect technique mais n'ont pas toujours rencontré une compréhension uniforme dans l'industrie, que ce soit, à titre d'exemple, la nécessité selon la Régie du Bâtiment de publier le Guide RBQ ou l'utilisation par un organisme normatif de référer aux méthodes d'essai du *comportement au feu des registres coupe-feu* et de même du *comportement au feu des clapets coupe-feu* sous le même intitulé de norme (soit CAN/ULC-S112 – voir ci-dessus).
- [151] De même, les expressions anglaises précitées pour un clapet coupe-feu sont aussi diversifiées, que ce soit '*fire stop flap*' au CCQ, ou '*fire dampers*' (ainsi que '*fire-stop valves or fire valves*') pour un fabricant (multilingue), ou pour Technorm qui utilise 'volets coupe-feu' et sa traduction '*ceiling damper-round*'.
- [152] En sommaire, un *clapet coupe-feu*, en position ouverte lorsqu'une installation de ventilation est en fonctionnement normal, est un dispositif de fermeture actionné soit automatiquement par une température supérieure à un degré prédéterminé ou manuellement (dispositif de secours), permettant d'empêcher la propagation d'un incendie par les conduits d'air, en stoppant les fumées et les gaz chauds (afin de prévenir le transfert de la chaleur d'une source d'incendie et assurer l'intégrité de la *séparation coupe-feu*) alors qu'une *séparation coupe-feu* est un élément de construction, une structure, dans nos circonstances horizontale, tel un ensemble plafond-plancher, paroi de faux-plafond, avec degré de résistance au feu.

SYNDICATS ET REPRÉSENTATION DES BÉNÉFICIAIRES PAR DIVERS INTERVENANTS

- [153] Chaque Bâtiment fait l'objet d'une copropriété sous acte notarié par déclaration de copropriété administrée par son Syndicat Bâtiment. Le Tribunal a déjà fait mention que les Déclarations Copropriété (Pièces A-4 et A-14) prévoient d'autre part cette Association SCG dont les Syndicats seront automatiquement membre et dont l'administration demeurera sous la responsabilité de l'Entrepreneur (à tout le moins tant que 50% des bâtisses du Projet ne soient vendues et livrées), et par la suite, à sa seule discrétion, celle-ci pourra alors être transférée aux Syndicats Bâtiments alors existants.

- [154] La preuve démontre que le SDC 742 adhère à l'Association SCG le 15 décembre 2008, adhésion confirmée par un 'Contrat d'association' sous acte notarié en date du 15 janvier 2009 entre l'Entrepreneur et, incluant le SDC 742, quatre (4) Syndicats Bâtiment (identifiés comme 'syndicat fondateur'), (Pièce A-4, en liasse).
- [155] Les Déclarations Copropriété prévoient d'autre part la constitution par déclaration de copropriété d'une 'copropriété globale' (sous l'appellation prévue de « Syndicat des copropriétaires Les Cours Géorgiennes »), qui emportera la dissolution de l'Association SCG et sera soumis à un conseil d'administration composé de cinq administrateurs désignés par l'ensemble des présidents des Syndicats Bâtiments, et sera responsable d'administrer toutes les parties communes de la copropriété globale.
- [156] Il est selon le Tribunal essentiel de cerner quel(s) individu(s) représente(nt) un ou plusieurs Bénéficiaires, et ce à quel moment.
- [157] Le Tribunal a considéré nécessaire d'illustrer la structure prévue des syndicats du Projet sous la preuve documentaire, *inter alia* afin de cerner le 'syndicat (horizontal) pour projet Les cours Georgiennes' auquel il est fait référence à la Décision Adm1 (quant à Deslauriers, identifiée comme présidente) ainsi que permettre de placer en contexte les témoignages contradictoires de représentativité d'un seul syndicat, ou d'un regroupement de syndicats ou de mandat de représentation de syndicats par divers intervenants, tel que soulevés par la preuve lors de l'Instruction, entre autre pour fins d'évaluation de crédibilité.
- [158] M^{me} Coulombe Deslauriers (« **Deslauriers** ») témoigne être propriétaire depuis mars 2009 d'une unité d'un des syndicats Bénéficiaires, devient administrateur et présidente de ce Bénéficiaire en novembre 2009, date à laquelle elle informe que l'Entrepreneur 'transfère' l'administration aux copropriétaires ayant acquéreurs. Le Tribunal comprend qu'il s'agit alors de la première assemblée des copropriétaires alors que l'Entrepreneur n'a plus le contrôle du syndicat.
- [159] La Décision Adm1 décrit Deslauriers comme « présidente du syndicat (horizontal) pour projet Les cours Georgiennes », alors que les diverses versions de la Décision Adm2 (une pour chaque Syndicat Bénéficiaire déposées au dossier par le Greffe, adresse en 'Objet' à l'adresse civique du Syndicat Bénéficiaire spécifiquement visé) réfèrent à la Note C et caractérisent Deslauriers comme : « ... une représentante du syndicat M^{me} Coulombe Deslauriers ».
- [160] La preuve documentaire indique donc que l'Administrateur a initialement identifié Deslauriers comme 'présidente du syndicat horizontal pour le Projet dans son

ensemble et que sous chaque version de la Décision Adm2 (pour chacun des 35 Bénéficiaires) l'Administrateur identifie Deslauriers comme représentante de chacun des Bénéficiaires.

- [161] Deslauriers indique qu'elle est aussi membre d'un 'comité restreint' qui regroupe initialement aussi Beauchamp et Boudreault, François Lépinier et Gisèle Poirier. Deslauriers ne se rappelle pas en quelle année, en quelle saison elle s'est jointe à ce comité ou quand il a été constitué. Elle croit que ce comité, quelquefois référé comme conseil d'administration, aurait été activé en avril 2013, date à laquelle Deslauriers témoigne avoir été retenue comme gestionnaire par ce conseil qui représente, semble-t-il, l'ensemble des syndicats du Projet (soit alors un groupe d'environ 40 syndicats).
- [162] L'on comprend, suite entre autres au contre-interrogatoire et réplique et au témoignage subséquent de Boudreault, qu'il s'agit d'une association des syndicats, qui devait être par la suite être un syndicat 'horizontal' soit regroupant l'ensemble des syndicats.
- [163] Il n'y a pas de preuve autre devant le Tribunal pour qu'il infère et conclut autrement que cette association de syndicats est l'Association SCG, alors qu'il est fait référence à ce qu'il y a environ 40 Syndicats Bâtisse de représentés, qu'il semble y avoir cinq (5) 'administrateurs' membres de ce 'comité restreint'.
- [164] D'ailleurs, quoiqu'il ne peut y avoir inférence systématique pour l'ensemble des Bénéficiaires, on peut déduire (i) que l'administration d'un Syndicat Bâtiment était 'transférée' à ses copropriétaires suite à ce qu'une majorité d'unités ne soit plus détenues par l'Entrepreneur, (ii) que ce 'comité restreint' auquel Deslauriers et Boudreault ont entre autre fait référence est cette Association SCG qui prend forme et substance vers février/avril 2013 et (iii) que Beauchamp et Boudreault peuvent s'y voir alors (février 2013) à titre d'administrateurs, de même que d'être perçus alors par les autres parties intéressées comme représentant l'ensemble des Bénéficiaires.
- [165] Boudreault témoigne avoir joint un groupe de présidents de syndicats, entre autre à la demande de M^{me} Viens, employée de l'Entrepreneur alors responsable de certains aspects de gestion du Projet (tels contrats d'entretien paysager, de déneigement, etc...), afin initialement d'aider dans le cadre de la sélection et octrois de contrats qui visaient l'ensemble des éléments du projet qui ne sont pas de la responsabilité de chaque syndicat séparément; Boudreault est clair et ferme dans l'ensemble de son témoignage mais mentionne une date de juin 2011 comme sa première participation à ce groupe. Nonobstant cette mention de

date, l'ensemble autre de son témoignage et une corrélation avec les autres témoignages et preuve documentaire portent le Tribunal à faire le lien précité.

[166] À l'inverse de son appréciation du témoignage de Boudreault, le Tribunal se doit de souligner le peu de crédibilité qui ressort du témoignage de Deslauriers, plus portée à s'assurer de ne pas témoigner sur tout élément qui pourrait être à l'encontre d'une connaissance quelconque de la problématique sous étude et tentant d'escamoter toute réponse qui s'y relie, ou qui vise ses responsabilités, mandat d'agir, ou à quel titre elle est présente à une ou des rencontres qui pourrait éclairer le Tribunal.

[167] Le Tribunal note que les interventions de Deslauriers au dossier sont principalement des présences à la Rencontre 25SEP12 et lors de l'inspection sous-jacente à la Décision Adm1. En effet, sauf quelques courriels en preuve documentaire (tels B-21, ou des courriels qui comptent alors un nombre de récipiendaires important qui représentent alors les Syndicats Bâtiments), Deslauriers ne semble pas être au cœur de l'ensemble des discussions, rencontre et prise de connaissance de rapports techniques quelconques.

CONNAISSANCE ET DÉCOUVERTE – PREUVE DOCUMENTAIRE

[168] Tenant compte que la trame factuelle est influencée par l'existence de divers rapports préparés par des firmes spécialisées, il est utile de considérer la longue tradition jurisprudentielle⁴⁴ qu'il n'est pas essentiel avant que soit fixé le point de départ du délai d'attendre un rapport d'expert ou une constatation visuelle plus détaillée (sous par exemple plaidoirie de la nécessité d'estimer l'étendue du problème).

[169] Plus récemment, de nouveau sous la plume de notre Cour d'appel, diverses affaires confirment qu'il n'est pas besoin d'une identification détaillée de la cause ou de la nature détaillée du vice, pour qu'une dénonciation soit correctement énoncée que l'acheteur n'a pas à identifier de façon absolue l'identité de l'auteur de la faute avant de dénoncer⁴⁵.

[170] Toutefois, certains auteurs reconnus⁴⁶ soulignent diverses jurisprudences qu'ils interprètent comme permettant d'attendre le temps nécessaire pour identifier la

⁴⁴ Tel par exemple *Rousseau c. Gagnon*, 1986 CanLII 3706 (QC CA) qui fait état de causes multiples dans une analyse de l'état de la jurisprudence d'alors.

⁴⁵ Tel *Fédération, compagnie d'assurances du Canada c. Joseph Élie Itée* 2008 QCCA 582.

⁴⁶ DESLAURIERS, J., *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service*, Wilson & Lafleur Itée, Montréal, 2005, p. 173, notes 666 et 667 et Op. cit. EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, para 466.
SDC 742, des Sureaux et al. c. Les Habitations Signature inc. et Qualité Habitation M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) 2018.01.29

nature exacte des problèmes ou d'attendre un rapport d'expert pour envoyer une dénonciation.

[171] Le Tribunal est conscient de ces positions, mais recommande au lecteur de cibler le contenu des Rapports DMA et de rechercher l'élément de connaissance que peut avoir un Bénéficiaire, selon le contenu et le moment de connaissance de celui-ci pour chacun de DMA1, Rapport DMA2 et Rapport DMA3.

2009 à début 2012

[172] En effet, il est clair que l'Entrepreneur tente, à tout le moins selon la preuve documentaire depuis 2009, de s'assurer de la conformité de ses mesures relatives entre autre à la sécurité incendie. Les correspondances de Technorm, leurs analyses et les rencontres et inspection des lieux (en 2011) sont preuve de la diligence que recherche l'Entrepreneur à ce sujet; on peut aussi comprendre qu'il y a divergence d'avis entre la Ville et l'Entrepreneur, et que ce dernier ne désire pas admettre un non-respect d'exigences réglementaires, ce qui a été caractérisé de différence d'interprétation de celles-ci.

[173] Toutefois, il n'y aucune preuve que les Bénéficiaires ont alors une connaissance de cette situation au sens requis pour départ d'un délai de dénonciation aux fins du Règlement (incluant que l'Entrepreneur a pris une position ferme que les Bâtiments sont conformes – et que malgré toute obligation d'information et de renseignement⁴⁷ que l'Entrepreneur doit aux Bénéficiaires, il n'a certes pas avisé alors les Bénéficiaires d'une problématique emportant préjudice et vice quelconque).

Avril 2012

[174] Lamarche fait rapport à Martel par courriel en avril 2012 (Pièce E-23) d'une conversation avec Beauchamp:

« ... en aucun temps j'ai mentionné que le condo en question n'est pas conforme au code de construction, mais que nous sommes dans une impasse avec le constructeur en raison d'un problème technique (intégrité des séparations coupe-feu et que le constructeur doit démontrer à la municipalité qu'il n'y a pas de problème avec les bâtiments existants. »

⁴⁷ *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586; (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) obligation de renseignement, et 2102 C.c.Q. que la Jurisprudence a confirmé être une obligation continue (incluant en cours d'exécution) *ABB inc. c. Domtar inc.* 2005 QCCA 733, confirmé par la Cour Suprême 2007 [3] S.C.R. 461.

[175] Quant à la **Rencontre 26AVR12** et le Compte-rendu 26A12 qui en découle, dont il a été fait grand cas lors de l'enquête et audition, par chacune des Parties, il est intéressant de reprendre certains extraits (sous lesquels afin de faciliter lecture on note que S.B. réfère à Beauchamp, L.R. :Roy, G.B. :Boudreault et D.B. :Bissonnette), extraits qui semblent au Tribunal avoir le même effet ou, à tout le moins, un effet similaire :

▫ S.B. indique clairement qu'il veut que ses bâtiments soient conformes et que les prochaines décisions prises par la Ville sont extrêmement stratégiques car :

1- si les bâtiments sont non conformes, je vais vous écrire pour demander en quoi ils sont non conformes et comment les corriger.

▫ S.B. souhaite qu'une rencontre soit organisée suite à la réception de l'expertise faite par le consultant de la Ville – si le rapport indique que les bâtiments sont non conformes

▫ L.R. indique qu'avant de discuter de toutes ces alternatives, il est essentiel d'avoir des données supplémentaires

▫ G.B. demande à ce que les informations données par la Ville soient à l'effet que les bâtiments sont conformes – en décembre, on avait demandé de faire circuler un mémo aux employés de la DUE – L.R. explique que les informations données sont à l'effet qu'il y a divergence d'opinion dans l'interprétation du code.

▫ D.B. indique que les rapports de Technorm n'ont pas de conclusion claire (compte-rendu de discussions et non recommandation) – D.B. indique avoir parlé avec monsieur Cousineau, architecte de DCYAS et que ce dernier « avait hâte de voir qui dirait que ses plans ne sont pas conformes ».

[176] Le Tribunal est d'avis que l'ensemble des commentaires à la preuve documentaire, et des témoignages qui y sont relatifs, ne convainc pas que les Bénéficiaires avaient connaissance ou avaient découvert un vice requérant dénonciation au sens du Règlement en date du 26 avril 2012; la *ratio decidendi* de la Décision Adm1 « ... qu'il est donc clairement établi que Beauchamp connaissait (*ndlr.* le 26 avril 2012) l'ampleur de la situation... » n'est pas retenue par le Tribunal.

Août et Septembre 2012

[177] Tenant compte de la date de dénonciation du 3 mai 2013, il faut toutefois aussi analyser les éléments de preuve qui peuvent démontrer postérieurement à avril 2012 une connaissance dans un délai de six (6) mois précédant cette dénonciation, soit à tout le moins le ou avant le 4 novembre 2012.

[178] Le DMA1 (13 août 2012) conclut (section 7, pp. 9 et 10) :

« En somme, notre première analyse des dessins à notre disposition nous a permis de constater que potentiellement les non-conformités ou les anomalies suivantes pourraient survenir :»

[...]

« Il est important de noter que nos évaluations sont limitées aux analyses des plans de construction et non pas des conditions actuelles de construction. »

[179] Le Compte-rendu 26A12, sous la colonne 'Mise à jour en date du 14 août 2012' indique que l'Entrepreneur confirme la réception du DMA1 et effectue une analyse de celui-ci par ses professionnels.

[180] Le Tribunal retient divers constats des sommaires de la **Rencontre 25SEP12** (soit les notes manuscrites (1p.) de Lamarche sur formulaire de la DUE de la Ville datées du 25 septembre 2012 (Pièce E-20) et les notes manuscrites (6 pp.) de Rousseau (selon le témoignage de Lamarche) (Pièce E-21)), à laquelle assistent Zorko, Martel, Roy et Rousseau (pour la Ville), Bissonnette et Perreault (pour l'Entrepreneur), Beauchamp, (et, selon le témoignage de Lamarche) Deslauriers (pour les Bénéficiaires), entre autres alors que Bissonnette répète en substance ce qu'il indique dans une correspondance du 12 septembre 2012 (Pièce E-19 en liasse) s'adressant à la possibilité d'une rencontre (qui sera la Rencontre 25SEP12) :

« Toutefois, comme je vous l'ai mentionné à plusieurs reprises, nous ne reviendrons d'aucune façon sur les condos que nous avons construits ... nos discussions ne porteront que sur les bâtiments futurs »

[181] Cette position de l'Entrepreneur, plusieurs fois reprise, à tout le moins lors de la Rencontre 25SEP12 et précédemment lors de la Rencontre 26AVR12 :

« il (ndlr : Bissonnette) explique clairement qu'il n'entend pas retourner dans ces bâtiments faire des travaux correctifs – selon lui, l'entrée en vigueur du règlement permettant les solutions de rechange fait en sorte que les bâtiments construits sont conformes ». ⁴⁸

ne porte pas à déterminer que les Bénéficiaires, quels qu'ils soient représentés par Beauchamp en avril 2012 et/ou par Beauchamp et Deslauriers en septembre 2012, ont connaissance d'un vice requérant correctifs, et encore plus alors que l'Entrepreneur exprime le contraire et continue de stipuler que les Bâtiments sont conformes.

[182] Le DMA1 ne vise qu'une analyse et conclusions suite à une étude de plans seulement et donc on ne peut conclure que ce rapport puisse permettre une

⁴⁸ Pièce E-3 / Pièce E-17 : Point 16, 1^{er} paragraphe).

connaissance quelconque de la situation réelle des bâtiments, alors d'ailleurs qu'il est admis que les Plans Lafond (tel que définis ci-dessous) ne sont pas ceux des Bâtiments des Bénéficiaires.

[183] Le Rapport DMA3 caractérise le Rapport DMA2 du 6 novembre 2012 comme le premier rapport d'expertise (p.14, DMA3) ce qui suppose que le DMA1 n'est qu'un commentaire d'information.

Octobre et Novembre 2012

[184] Rousseau confirme à Beauchamp par courriel du 15 novembre 2012 (Pièce B-18 en liasse) que le Rapport DMA2 lui a été **remis le 9 novembre 2012**, et transmis par ce dernier à tous les présidents des Syndicats Bâtiments. Beauchamp, lors de son témoignage à l'Instruction, explique sa compréhension de l'indication à son courriel du 16 novembre 2012 (Pièce B-18 en liasse) que: « ... du 15 novembre 2012 au 8 avril 2013 la Ville va 'retirer temporairement le rapport' » [ndlr Rapport DMA2] « ... pour vérifications complémentaires ».

[185] Zorko (Jozef Zorko (OAQ, OAA, AIA, IRAC, VBA, ACECP, NFPA)) qui a dirigé les Rapports DMA et témoigné à l'audition est Architecte senior principal de DMA et est caractérisé d'expert de consentement des Parties. M^e Burelle, procureure de la Ville, assiste Zorko et a pris connaissance de documents requis par *subpoena duces tecum*, mais dont décision après analyse de contenu par le procureur de l'Entrepreneur de ne pas produire, et dont connaissance concomitante par les procureurs des autres Parties.

[186] Zorko témoigne avec aplomb tant sur les faits du dossier que les explications techniques des expressions, analyses et conclusions de ses rapports, plus particulièrement sous interrogatoire en principal par le procureur de l'Entrepreneur; il n'y a pas eu de contre-interrogatoire de Zorko.

[187] Zorko explique, et le Tribunal note qu'il est professeur depuis plus de 25 ans à l'Université McGill sur ces sujets, avec tableau et dessins à l'appui, la signification de divers termes ou expressions utilisés dans ses rapports et en référence au sens que leur donne le Code national du Bâtiment.

[188] Le Rapport DMA3 (Pièce E-11) est entre autre une présentation détaillée de la chronologie des Rapports DMA et des modalités des mandats que la Ville a confié à DMA. On y souligne avoir consulté entre autres les Rapports Technorm, les plans de Lafond Architecte (Plans Lafond) datés d'octobre à décembre 2008 et de l'architecte Dorel Friedman (Plans Friedman) datés d'octobre à décembre 2008.

[189] Le Rapport fait référence à la visite du Projet par DMA (Zorko, *et al*) le 2 octobre 2012 et à une rencontre de celui-ci le 5 décembre 2012 (« **Rencontre 5DEC12** ») avec l'Entrepreneur et ses architectes en suivi du dépôt du Rapport DMA2.

[190] La visite du 2 octobre 2012 de DMA s'appuie sur une revue des Plans Lafond et il est toutefois confirmé par la preuve qu'aucun des Bâtiments visités par DMA ne correspondent aux Plans Lafond. C'est d'ailleurs cette situation qui sera à l'origine du mandat subséquent de la Ville et du Rapport DMA3 (*inter alia* p.6, DMA3) sur une revue des Plans Friedman pour rapport en avril 2013.

[191] Le Tribunal note qu'aucune ouverture destructrice ni vérification d'espaces clos n'ont été entreprises aux Bâtiments dans le cadre des Rapports DMA.

[192] Le Rapport DMA2 (6 novembre 2012) émis suite à la visite DMA du 2 octobre 2012, est qualifié au Rapport DMA3 de 'conclusions préliminaires'; le Tribunal ne s'en étonne pas, compte tenu qu'il n'y a pas eu de tests intrusifs ni de vérification d'espaces clos et que ce Rapport DMA2 est en suivi de plans qui ne correspondent pas aux Bâtiments visités.

[193] La Rencontre 5DEC12 est commentée au Rapport DMA3 (p.14) :

« Lors de nos délibérations, nous nous sommes entendus que certains items/sujets identifiés dans notre premier rapport s'avéraient non applicables ou, suite à la revue de l'approche proposée par les architectes pour assurer la protection incendie des *bâtiments*, leur application s'avérait conforme aux exigences de construction. »

Nos soulignés

CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE

[194] Le Tribunal a pris bonne note des conclusions et recommandations au Rapport DMA3 (sujet au commentaire relatif aux Bâtiments construits selon les Plans Friedman quant à confirmation de conformité aux exigences de construction (DMA3, p. 38)) et y adhère.

[195] Le Tribunal a compétence de pourvoir pour fins des travaux correctifs à ordonnance incluant l'obligation dans le cadre des travaux correctifs d'identifier les travaux à faire, tel que confirmé entre autre par la Cour supérieure dans *Sotramont* où, sous la plume du juge Dufresne, J. (maintenant de notre Cour d'appel) :

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »⁴⁹ (nos soulignés)

[196] Notre Cour d'appel confirme de nouveau en 2011 ce principe dans l'affaire *Rae*⁵⁰ (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par notre Cour d'appel qui rétablit la sentence arbitrale) alors que l'arbitre M^e Despatis souscrit aux propos de M^e Morissette sous l'affaire *Ménard*⁵¹ et poursuit:

« (116) ... L'administrateur a l'autorité, ... de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

(117) Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. [...] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.

(118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté ... à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.

(119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. ... Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»⁵²

Nos soulignés

[197] D'autre part, le Tribunal peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient en conformité de l'article 116 du Règlement; de plus, le Tribunal a compétence pour suppléer au silence du Règlement tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour Supérieure dans des dossiers de révision de décisions

⁴⁹ *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles LeBire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*; Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

⁵⁰ *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851

⁵¹ *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc., SA*, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre.

⁵² *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc., Me Johanne Despatis, arbitre*, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013.

arbitrales, tel dans l'affaire *Dupuis*⁵³ sous la plume du Juge M. Monast qui affirme :

« [75] ... Il [arbitre] peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »;

Nos soulignés

- [198] La preuve déposée permet de conclure que l'Entrepreneur, ou l'Administrateur selon les circonstances (ayant été avisé de procédures quant à l'Entrepreneur sous la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. (1985), ch. B-3)), se devra de poursuivre auprès de la Ville un processus de détermination de solutions de rechange.
- [199] Conséquemment, dans les circonstances particulières du présent dossier, et tenant compte des délais et obligations prévus à l'article 34 du Règlement pour mise en œuvre et prenant note de l'art. 40 du Règlement, le Tribunal ordonne que l'Administrateur directement et sans autre délai ou avis pourvoit aux travaux correctifs par consultation auprès des autorités de la Ville et du Service de sécurité incendie de la Ville de Longueuil, selon la compétence, afin de déterminer des solutions de rechange, s'il en est, permettant par la suite la préparation de devis et appel d'offres, si requis, et assurer surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi.
- [200] Le Tribunal considère que la preuve détaillée déposée lui permet de conclure que des travaux correctifs sont requis et qu'il y a nécessité d'un processus de solutions de rechange quant à la Dénonciation¹ – sans requérir de représentations des Parties plus avant pour ces fins.

CONCLUSIONS

- [201] Le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois et alors hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer si l'Administrateur a correctement considéré une réclamation dans le cadre de la Garantie; il faut toutefois noter que ce cadre requiert de déterminer s'il y a manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie. La décision arbitrale est donc sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires ou de l'Entrepreneur de porter devant les tribunaux de droit commun leurs prétentions et réclamations ainsi que de

⁵³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701; 26 octobre 2007.

rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

- [202] *Dénonciation1*. La date du 3 mai 2013 est retenue comme première dénonciation des Bénéficiaires sous la plume de leur procureur (Pièce A-2) pour les séparations coupe-feu des Bâtiments.
- [203] *Vice de 2118 C.c.Q. – Sécurité*. La jurisprudence de la Cour Suprême a statué sous l'expression de 'vice dangereux' la construction de l'immeuble qui créerait des vices qui présentent un grave danger pour la santé et la sécurité de ses occupants, et notre Cour d'appel qu'il s'agit d'un vice de conception ou de construction alors qu'il peut compromettre la sécurité tant du maître de l'ouvrage que du public en général, donc avec conclusions ou *obiter* que ce type de vice est un vice visé par l'article 2118 C.c.Q.
- [204] *Vice latent*. La Cour Suprême a d'autre part confirmé que dans les circonstances il peut s'agir d'un vice latent qui ne nécessite pas d'une détermination de préjudice certain.
- [205] *2011*. Le Tribunal a pourvu à une analyse de la rencontre du 21 décembre 2011 et de la preuve documentaire qui s'y réfère et la prépondérance de texte qui indique *inter alia* que les Bénéficiaires comprennent alors « Que le projet respecte sans équivoque la réglementation ... ».
- [206] *Avril 2012*. Tant les témoignages relatifs à la Rencontre 26AVR12 et surtout l'analyse de la preuve documentaire incluant le Compte-rendu 26A12 dans toutes ses versions ne convainc pas d'une découverte ou connaissance requise d'un Bénéficiaire pour constituer un point de départ du délai de dénonciation pour la Dénonciation1. Le fardeau de preuve n'est certes pas rencontré.
- [207] *Vocabulaire; Experts vs Personne prudente et avertie*. Il a été fait grand cas de l'interprétation devant être donnée aux différentes expressions utilisées entre les participants de la trame factuelle (et semble-t-il l'industrie de la construction), tel séparation coupe-feu, versus registre coupe-feu, volet coupe-feu, clapet coupe-feu, trappe coupe-feu, ou la panoplie d'expressions diverses dans la littérature anglaise sur le sujet *fire stop flap* au CCQ, ou *fire dampers*, *fire-stop valves*, *fire valves* ou *ceiling damper-round* sont une illustration d'une certaine difficulté pour la personne raisonnablement prudente et avertie de s'y retrouver sans indication spécifique, et possiblement de la raison pour laquelle la Régie du bâtiment du Québec a cru bon de publier le Guide RBQ afin de clarifier certaines interprétations de la part des intervenants du milieu de la construction.

- [208] Si les experts en la matière, Entrepreneur, architectes, Technorm, DMA, la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville et le Service de la construction, de l'inspection de la Ville respectivement ont des difficultés à cerner le vice concerné et d'en confirmer une existence quelconque avant le Rapport DMA2 (et encore possiblement pour un nombre limité de Bénéficiaires), et utilisent de diverses manières la terminologie descriptive, que peut-il en être de la personne prudente mais qui n'est pas experte en la matière dans le cadre des activités visées.
- [209] *DMA1*. La correspondance DMA1 d'août 2012 réfère à des 'anomalies et inquiétudes' observées sur des dessins (Pièce E-12) – analyse uniquement sur des dessins (ndlr : les Plans Lafond) qui se révéleront être les mauvais plans (pour les Bâtiments subséquemment visités en octobre 2012 pour la rédaction du Rapport DMA2 du 6 novembre 2012). En effet, aucun des Bâtiments visités par DMA/Zorko n'ont été bâtis selon les Plans Lafond, mais plutôt selon les Plans Friedman.
- [210] Cette correspondance et les témoignages lors de l'Instruction quant à celle-ci et surtout quant aux étapes subséquentes entreprises (et leur mandats respectifs) n'est pas selon le Tribunal un élément suffisant pour fixer le point de départ du délai de dénonciation dans les circonstances présentes.
- [211] *Représentants de Syndicats Bénéficiaires. Chronologie*. Il a aussi été fait cas lors de l'Instruction et à la Décision Adm1 de la représentativité sous mandat des Bénéficiaires *inter alia* par Beauchamp, Boudreault, le comité restreint ou un syndicat horizontal. Le Tribunal a pourvu plus haut à une analyse des différentes moutures alléguées ou suggérées.
- [212] Le fardeau de preuve afin d'établir que Beauchamp représente tous les Bénéficiaires dès la Rencontre 26AVR12 n'est pas rencontré, tant par la preuve en principal tentant de soutenir cette prétention, que la preuve par les Bénéficiaires principalement documentaire des courriels et des récipiendaires identifiés - de même que du liminaire de certains courriels (et de leurs dates respectives) où Beauchamp avise qu'il écrit à titre de président du SDC680. *A contrario*, la preuve relative au comité restreint et à l'Association SCG supporte aussi la conclusion à laquelle le Tribunal souscrit.
- [213] On retrouve une première mention du comité restreint à la preuve documentaire sous la Pièce E-14, comité signataire d'un 'avis d'assemblée spéciale de tous les copropriétaires' devant être tenue le 18 novembre 2012 alors toutefois que l'on semble cibler février 2013 comme date sous la Pièce E-15, un courriel de

l'Entrepreneur (M^{me} Viens) qui fait référence à une mise en candidature et confirmation de nomination à Beauchamp, Boudreault, Deslauriers, P.Y. Carrier et E. Gervais (soit cinq copropriétaires); il y a coïncidence que c'est le même nombre que celui des administrateurs (soit cinq) autrement prévus à l'Association SCG, et ce qui corrobore divers témoignages à l'enquête du mandat ou non selon le passage du temps.

[214] Quoique la réception du Rapport DMA2 est à une date rapprochée de cette réunion, cette simple mention à cet avis d'assemblée n'emporte pas la prépondérance de la preuve requise que Beauchamp (ou un intervenant particulier autre) en est l'auteur ou qu'il y a mandat des Bénéficiaires.

[215] On peut toutefois comprendre que depuis au moins février 2013 il y a un groupe de copropriétaires représentant les Syndicats Bâtiments dans un rôle similaire à un conseil d'administration classique, et que ceci s'est alors établi sinon sous le contrôle à tout le moins l'initiative de l'Entrepreneur (M^{me} Viens) et donc difficile de se convaincre des arguments avancés en preuve d'un mandat précédent pour un ensemble de Bénéficiaires dans nos circonstances et pour nos fins.

[216] Conséquemment, s'il était requis aux présentes (ce qui n'est pas inféré), Beauchamp ne représentait pas les Bénéficiaires dans leur ensemble avant février 2013 (et ce qui requerrait possiblement d'ailleurs en preuve – sauf les règles du mandat apparent – une délégation de pouvoirs de ce 'conseil').

[217] *Connaissance. Novembre 2012.* Quoique le Rapport DMA2 est le résultat d'une visite avec les mauvais plans, (seule visite et subséquemment selon la preuve pour les Rapports DMA) sans ouverture invasive ou destructrice « ...pour pouvoir observer les conditions dissimulées » (DMA2,p.12, DMA3, p.17), le Rapport DMA2 souligne pour le Bourg visité un constat visuel d'une corruption de « ... l'intégrité de la *séparation coupe-feu* verticale de ce local de mécanique, du *corridor commun* adjacent et de l'escalier *d'issue* central » (DMA2, p.13), et pour le Colony visité « ... aucun coupe-feu dans l'entretroit ... » et stipule à ses Conclusions et Recommandations (section 6) :

« Notre évaluation des documents de construction et nos visites sur les lieux confirment que les bâtiments résidentiels que nous avons étudiés formant une partie du Projet Les Cours Georgiennes comportent des lacunes importantes au sujet de leur conformité aux exigences du code de construction » (DMA2, p.16)

[218] Cet énoncé que les Bâtiments étudiés comportent des lacunes importantes et les constats visuels constituent quant au Rapport DMA2 selon le Tribunal un élément suffisant afin de déterminer que le point de départ du délai de

dénonciation pour les récipiendaires Bénéficiaires (à tout le moins des Bâtiments visités) se situe le 9 novembre 2012.

[219] Toutefois, la preuve non contredite démontre que le Rapport DMA2 a été effectivement remis à Beauchamp pour la première fois le 9 novembre 2012 et conséquemment le délai de dénonciation de six (6) mois n'est pas expiré lors du dépôt de la Dénonciation¹ du 3 mai 2013 et puisque le Rapport DMA2 a été transmis aux autres Syndicats Bénéficiaires par la suite, la question ne requiert pas plus avant.

[220] *Travaux et Solutions de rechange*. Le Tribunal a compétence à pourvoir à ordonnance à l'Entrepreneur, ou à l'Administrateur selon les circonstances, d'identifier les travaux à faire dans un cadre de travaux correctifs.

Coûts d'arbitrage

[221] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[222] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **REJETTE** l'objection déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur respectivement quant à la dénonciation du 3 mai 2013;

[223] **ORDONNE** que l'Administrateur quant aux réclamations visées par la dénonciation du 3 mai 2013, dans les circonstances où l'Entrepreneur ne peut ou néglige de le faire, directement et sans autre délai ou avis, pourvoit aux travaux correctifs par consultation auprès des autorités de la Ville et du Service de sécurité incendie de la Ville de Longueuil, selon la compétence, afin de déterminer des solutions de rechange, s'il en est, permettant par la suite la préparation de devis et appel d'offres, si requis, et assurer surveillance des travaux par le tiers entrepreneur choisi;

[224] **RÉSERVE** à PricewaterhouseCoopers, SAI, ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Habitation du Québec Inc., ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (para.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

[225] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage **LE TOUT**, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de PricewaterhouseCoopers, SAI, ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Habitation du Québec Inc., conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours;

[226] **MAINTIENT** juridiction à la présente demande d'arbitrage des Bénéficiaires, tant quant à la dénonciation des Bénéficiaires du 3 mai 2013 et la dénonciation des Bénéficiaires du 11 juin 2014, la décision de l'Administrateur en date du 16 septembre 2014 et addendum en date du 3 octobre 2014 et les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires du 23 septembre 2014, tant sur le fond des dénonciations des Bénéficiaires que sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage ou qui peuvent en découler, sans autre avis ou délai qu'un avis d'une partie où le Tribunal pourvoira en conformité du Règlement à Instruction.

DATE: 29 janvier 2018



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

ANNEXE A
LISTE DES SYNDICATS BÉNÉFICIAIRES
Annexe à la
DÉCISION ARBITRALE

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

Dossiers n^{os}:

142309001, 142010001, 142010002, 142010003, 142010004, 142010005, 142010006, 142010007, 142110001
142110002, 142110003, 142110004, 142110005, 142110006, 142110007, 142110008, 142110009, 142110010,
142110011, 142110012, 142110013, 142110014, 142110015, 142110016, 142110017, 142110018, 142110019,
142110020, 142110021, 142110022, 142110023, 142110024, 142110025, 142110026, 142110027

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 742, DES SUREAUX ET AL.
(VOIR LISTE DES SYNDICATS AUX PRÉSENTES – chacun un « SDC »)
(« Bénéficiaires »)

c.

LES HABITATIONS SIGNATURE INC.
(« Entrepreneur »)

et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC. (Qualité Habitation)
(« Administrateur »)

ENSEMBLE DE 35 SYNDICATS BÉNÉFICIAIRES DANS LE PROJET
« LES COURS GEORGIENNES »
selon les intitulés aux
États de renseignements
d'une personne morale au registre des entreprises (Cidreq).

1 - CONCEPT « LE BOURG » :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 664-668 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 630-632 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 634-638 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 640-644 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 652-654 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 656-658 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 660-662 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 670-672, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 674-676 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 680-682, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 684-686, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 692-694, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 696-698, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE

2 - CONCEPT « LE COLONY » :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 688-690, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 780-782, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 784-788, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 790-792, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 794-798, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 826-828, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 830-832, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE

3 - CONCEPT « LE RÉGENCE » :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 700, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 702, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 740, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 742, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 744, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 746 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 750 DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 752, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 754, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 758, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 760, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 762, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 768, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 770, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 772, DES SUREAUX, BOUCHERVILLE