ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(c. B-1.1, r. 02)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL
No. 192511002

Syndicat des Copropriétaires
du 70 Saint-Ferdinand

Bénéficiaire

c.

9158-4623 Québec Inc.

L'Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de **La Garantie Abritat Inc**.

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Me Clément Lucas Marie-Claire Uwanyirigira Charles Gaudreau Michel Beaudry
Pour l'Entrepreneur :	Me Léo Di Battista Sylvain Savoie Louis-Philippe Bélanger Benjamin Matte
Pour l'Administrateur :	Me Marc Baillargeon Michel Hamel

Dates d'audience : 8 et 14 décembre 2020

Date de la décision : 3 février 2021

Description des parties

Bénéficiaire :

Syndicat des Copropriétaires
du 70 Saint-Ferdinand
a/s Me Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR s.e.n.c.r.l.
2000, avenue McGill College, bureau 1600
Montréal, Qc. H3A 3H3

Entrepreneur :

9158-4623 Québec Inc.
a/s Me Léo Di Battista
ZAURRINI AVOCATS
2, boul. de la Concorde ouest, bureau 101
Laval, Qc., H7N 6G6

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du
plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.
a/s Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
7333 Place des Roseraies, bureau 300
Montréal, Qc. H1M 2X6

PIECES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A-1 Décision de l'administrateur en date du 22 mars 2017 ;
A-2 Décision de l'administrateur en date du 17 juillet 2017 (348180-2) ;
A-2A Décision de l'administrateur en date du 17 juillet 2017 (348180-1) ;
A-3 Lettre des procureurs de l'entrepreneur adressée aux procureurs du bénéficiaire en date du 14 février 2018 ;
A-3A Décision de l'administrateur en date du 15 janvier 2018 ;
A-4 Rapport de Cossette & Touchette en date du 4 février 2019 ;
A-5 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée à l'administrateur en date du 6 février 2019 ;
A-6 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée à l'entrepreneur en date du 6 février 2019 ;
A-7 Lettre des procureurs de l'entrepreneur adressée aux procureurs du bénéficiaire en date du 22 février 2019 ;
A-8 Avis de 15 jours en date du 4 mars 2019 ;
A-9 Document de Les Couvertures Bentoc inc. ;

A-10 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée à l'administrateur en date du 8 mars 2019 ;
A-11 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée aux procureurs de l'entrepreneur en date du 8 mars 2019 ;
A-12 Lettre des procureurs de l'entrepreneur adressée aux procureurs du bénéficiaire et à l'administrateur en date du 1er mai 2019 ;
A-13 Lettre des procureurs du bénéficiaire adressée à l'administrateur en date du 13 mai 2019 ;
A-14 Rapport de Synthèse de Chiovitti Consultants en date du 30 septembre 2019 ;
A-15 Décision de l'administrateur en date du 4 novembre 2019 et lettres ;
A-16 Demande d'arbitrage en date du 20 décembre 2019 [Notification de la demande].

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :
B-1 Registre des entreprises du Québec relatif à l'Entrepreneur ;
B-2 Déclaration de copropriété en date du 2 octobre 2014, publié sous le numéro 21 146 220 ;
B-3 Index des immeubles du lot 5 559 388 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;
B-4 Registre des entreprises du Québec relatif au Bénéficiaire ;
B-5 Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment signé en date du 1er décembre 2014 ;
B-6 Procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire de transition des copropriétaires en date du 7 mai 2015 ;
B-7 Rapport de réception des parties communes Cossette & Touchette en date du 1er novembre 2015 ;
B-8 Lettre de Me Clément Lucas adressée à Me Ronnie Maroun en date du 13 mai 2019 ;
B-9 Lettre de l'Entrepreneur adressée à l'Administrateur en date du 10 juillet 2019 ;
B-10 Lettre de Me Clément Lucas adressée à Me Ronnie Maroun en date du 8 juillet 2019 avec en annexe le rapport de Toitech enr., en date du 26 juin 2019 (< Rapport Toitech >) ;
B-11 Lettre de Me Clément Lucas adressée à l'Administrateur en date du 8 juillet 2019 ;
B-12 Courriel de Me Clément Lucas adressé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur ainsi que Me Ronnie Maroun en date du 11 juillet 2019 avec en pièce jointe les photographies en lien avec le Rapport Toitech ;
B-13 Courriel de Madame Marie-Claire Uwanyirigira, gestionnaire du Bénéficiaire, adressé à l'Entrepreneur en date du 11 juillet 2019 avec en pièce jointe des photographies ;
B-14 Lettre de Me Clément Lucas adressée à Me Ronnie Maroun en date du 15 juillet 2019 ;
B-15 Lettre de Me Clément Lucas adressée à l'Administrateur en date du 15 juillet 2019 ;
B-16 Rapport d'expertise technique architecturale de Michel Beaudry architecte en date du 29 juin 2020 ;
B-17 Lettre de Me Clément Lucas adressée à tous les procureurs en date du 3 novembre 2020 ;
B-18 Courriel de Me Clément Lucas adressé à tous les procureurs en date du 2 décembre 2020 et annexe (Rapport d'inspection Lauresco du 2 décembre 2020) ;
B-19 En liasse, cinq factures, #13401 à #13405 et cinq feuilles de temps correspondant ;
B-20 Message du 17 juillet 2018.

L'Entrepreneur a produit la pièce suivante :
E-1 En liasse, factures portant les numéros 1030, 1032 et 1040 de Les Couvertures Bentoc Inc. ainsi que copie de la garantie pour l'étanchéité de la toiture et lettre de Demilec du 5 avril 2017 ;

E-2 Lettre de Les Couvertures Bentoc Inc. datée du 8 avril 2019 suite à la rencontre sur les lieux ;

E-3 Rapport d'expertise de Louis-Philippe Bélanger de la firme Groupe conseils Lacasse-Trudeau du 13 octobre 2020, CV et rapport de mission.

INTRODUCTION 5
Les décisions de l'Administrateur du 22 mars 2017, 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 5
De la dénonciation reçue le 7 février 2019 à la décision du 4 novembre 2019 9
TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE 16
Le Bénéficiaire 16
Michel Beaudry 16
Rapport d'expert de Michel Beaudry 16
Témoignage à l'audience 17
Marie-Claire Uwanyirigira 23
Les infiltrations d'eau 24
Note du Tribunal 25
Les infiltrations de 2020 25
Les décisions de l'Administrateur 27
Charles Gaudreau 30
L'Entrepreneur 33
Benjamin Matte 33
Contre-interrogatoire 36
Louis-Philippe Bélanger 38
Rapport d'expert 38
Témoignage à l'audience 40
Sylvain Savoie 42
La construction 43
Les interventions 44
L'Administrateur 48
Michel Hamel 48
PLAIDOIRIES 53
Le Bénéficiaire 53
L'Entrepreneur 57
L'Administrateur 60
Réplique du Bénéficiaire 64
DÉCISION 64
Version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire 64
Les trois motifs de rejet de l'Administrateur dans sa décision du 4 novembre 2019 68
Premier motif : le délai de dénonciation est-il raisonnable? 69
La date de la découverte et le délai de rigueur et de déchéance 71
Les décisions produites par le Bénéficiaire 77
L'application de l'article 35.1 du *Règlement* 79
Deuxième motif : Réclamation pour travaux effectués en 2017 83
Le contenu du Règlement 84
Les décisions arbitrales produites par le Bénéficiaire sur la « continuité » 88
La compétence de l'arbitre pour trancher le différend quant au fond 91
Le recours à l'article 116 du *Règlement* 94
RÉSERVE DES DROITS 96
FRAIS 97
CONCLUSION 98

INTRODUCTION

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, reçue par l'organisme d'arbitrage Soreconi le 25 novembre 2019 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 20 décembre 2019.

[2] L'audience a suivi quatre conférences de gestion vu l'attente de rapport d'experts dans un contexte de pandémie.

[3] Vu les mesures sanitaires actuelles, l'audience d'une durée de deux jours, s'est effectuée virtuellement par moyens technologiques (Zoom).

[4] Avant d'aborder la preuve à l'audience, voici d'abord un rappel des décisions rendues par l'Administrateur quant à l'objet de l'arbitrage, soit les toitures du bâtiment résidentiel, en rappelant que le présent recours n'est pas un recours de droit commun contre l'Entrepreneur, mais un recours contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le *Règlement* »).

Les décisions de l'Administrateur du 22 mars 2017, 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018

[5] Au cours de l'été 2014, l'Entrepreneur fait poser lors de la construction sur les toitures principal et secondaires du bâtiment résidentiel du Bénéficiaire, une membrane pulvérisée (ou giclée) en polyuréa qui devient une membrane en durcissant après sa pose (factures, pièce E-1) et non, une membrane déjà existante en rouleau ou en toile que l'on monte sur les toitures pour la dérouler et la fixer.

[6] Le 1er décembre 2014, l'Entrepreneur produit son avis de fin des travaux des parties communes (décision du 22 mars 2017, pièce A-1).

[7] L'Administrateur fixe au 17 septembre 2015 la date de la réception des parties communes (décision du 22 mars 2017, pièce A-1), soit la date l'inspection des parties communes prévue au paragraphe 3 de l'article 33 du *Règlement*, par un « professionnel du bâtiment » mais en l'absence de l'Entrepreneur (rapport, pièce B-7) contrairement aux dispositions de cet article[1].

[8] Le rapport d'inspection-préreception du 1er novembre 2015 suivant cette inspection du 17 septembre 2015 de Cossette & Touchette, indique ce qui suit (pièce B-7, extraits) :

> **<u>Plans et documents utilisés</u>**
>
> Nous avons consulté les documents suivants

[1] Article 33, 3e paragraphe : « Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

- Plans numériques d'architecture (30 pages), émis pour révision générale le 24-01-14

[…] Le bâtiment est constitué d'une tour d'habitation de quatre étages reposant sur l'enceinte d'un garage enfoui

[…]0**.1 - Plans et documents techniques (suite)**
Les documents qui manquent au registre de la copropriété sont :

- Les plans tel que construit:
  […] De génie civil
  . D'architecture
  . De structure
  . De mécanique
  . D'électricité […]
- Les certificats de garantie :
  […]. Sur la toiture […]

3.1 - Membranes[2]
Toitures
La membrane des toitures semble être un matériau gris non flexible recouvert d'un enduit blanc. À plusieurs endroits, l'enduit blanc est endommagé et la membrane grise est exposée. Nous nous interrogeons sur le type de membrane utilisé et la performance de cette dernière avec le climat du Québec.
3.1 - Interrogation
Toitures - Les membranes des toitures sont endommagées

3.2 - Membrane
Ensemble de la toiture principale

3.2 - Déficience

Ensemble de la toiture principale - La membrane de la toiture présente des plis à certains endroits.
3.3 - Membrane
Toiture principale
3.3 - Déficience
Toiture principale - La membrane de la toiture présente des taches de rouille à certains endroits.

[9] Les auteurs des rapports Cossette & Touchette n'ont pas témoigné à l'audience, leurs rapports tenant lieu de témoignage.

[10] L'Administrateur émet une décision le 22 mars 2017 (pièce A-1) qui ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs et de faire vérifier l'état de la toiture par un expert, au plus tard le 31 mai 2017, de plus, il mentionne la présence d'une infiltration à l'unité 407 :

17. Toitures – Membranes

[2] Le rapport est accompagné de photos, il est aussi dénoncé pour la toiture, des débris laissés sur la toiture, des taches de colle, les bases qui supportent les conduits sur des panneaux d'isolant en polystyrène extrudé qui se décomposent sous l'effet des rayons UV, des vis, des capuchons d'évents de toit non fixés, et les contre-solins.

Articles 3.1 et 3.2 – pages 31, 32, 33 et 34 – rapport Cossette et Touchette inc.

Le syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc., datée du 1er septembre 2015, que les membranes des toitures sont endommagées et qu'au surplus, la membrane présente des plis à certains endroits.

L'entrepreneur devra faire vérifier l'état de la toiture en mandatant pour ce faire un expert puisqu'au surplus, au jour de la rédaction de la présente, la représentante du syndicat a fait parvenir à l'administrateur une correspondance en lien avec une problématique d'infiltration d'eau au plafond de l'unité 407, situation pour laquelle le syndicat a fait intervenir son assureur afin que soient effectués des travaux d'urgence afin que cesse l'infiltration d'eau.

L'administrateur reverra cette situation spécifique lors d'une inspection supplémentaire à planifier dans un futur rapproché en compagnie de l'entrepreneur d'origine qui est déjà au fait, ce dernier s'étant présenté sur les lieux pour constater la situation le vendredi 10 mars 2017.

87. INFILTRATION D'EAU AU PLAFOND DE L'UNITÉ 407 EN PROVENANCE DE LA TOITURE
ANALYSE ET DÉCISION (points 83 à 87)
L'administrateur n'a pu accéder aux unités concernées en ce qui a trait aux points 83 à 87.
Conséquemment, nous procéderons à une inspection supplémentaire afin de revoir les situations. Nous communiquerons pour ce faire avec les parties concernées afin de planifier une inspection.

[11] Les points suivants sont rejetés dans la même décision du 22 mars 2017 (pièce A-1), « l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou aux normes applicables » :

59. TOITURES – MEMBRANES - Articles 3.3 et 3.5 - pages 35 et 37 - rapport Cossette et Touchette inc. Le syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc. daté du 1er novembre 2015, que la membrane de la toiture principale présente des taches de rouille à certains endroits, de même que des taches de colle qui sont visibles.

60. TOITURES - BASES D'ÉQUIPEMENT Article 3.8 - page 40 - rapport Cossette et Touchette inc. Le syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc. daté du 1er novembre 2015, que les bases supportant les conduits des équipements mécaniques reposent sur des panneaux d'isolant en polystyrène extrudé qui se décomposent sous l'effet des rayons ultraviolets.

61. TOITURES - ÉVENTS DE TOIT DE L'ENSEMBLE DE LA TOITURE PRINCIPALE Article 3.10 - page 42- rapport Cossette et Touchette inc. Le syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc. daté du 1er novembre 2015, que les capuchons des évents de la toiture principale n'ont pas été fixés.

[12] Dans sa décision du 17 juillet 2017 (pièce A-2A), aucun travail correctif n'est ordonné par l'Administrateur pour l'infiltration d'eau au plafond de l'unité 407, l'Administrateur affirmant ne plus avoir à intervenir suite aux travaux déjà effectués lors de l'inspection supplémentaire de l'Inspecteur-conciliateur Martin Bérubé du 15 juin 2017 :

> Tel que convenu à notre décision émise le 22 mars 2017, nous avons procédé à une inspection supplémentaire afin de revoir le point 87, l'administrateur n'ayant pu constater la situation dénoncée au jour de notre précédente visite.
>
> 87 Infiltration d'eau au plafond de l'unité 407 en provenance de la toiture.
>
> Nous constatons que l'entrepreneur est intervenu en corrigeant la source de l'infiltration d'eau et les dommages causés par ladite infiltration d'eau dans l'unité 407 et l'administrateur considère ce point comme étant réglé.
>
> Analyse et décision (point 87)
>
> Concernant le point 87, le syndicat déclare que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.
>
> Par conséquent, l'administrateur considère que ce point est maintenant réglé.
>
> Décision : pour tous ces motifs, l'Administrateur : N'a plus à intervenir en ce qui a trait au point 87.

[13] L'Inspecteur-conciliateur Martin Bérubé procède à une autre inspection le 9 novembre 2017, en présence de l'Entrepreneur (Sylvain Savoie) et de deux représentants du Bénéficiaire (la gestionnaire, Marie-Claire Uwanyirigira, le propriétaire de l'unité 407 et secrétaire du Bénéficiaire, Charles Gaudreau), et l'Administrateur émet une décision le 15 janvier 2018 (pièce A-3A) à l'effet qu'il n'a plus à intervenir pour les « 17. Toitures – Membranes » :

> Lors de l'inspection, nous avons constaté que les travaux relatifs aux points 1 à 19 […] **ont été effectués** par l'entrepreneur.
>
> Conséquemment, l'administrateur n'a plus à intervenir en ce qui les concerne.
>
> **CONCLUSION** [...] **N'A PLUS À INTERVENIR** en ce qui a trait aux points 1 à 19 […]

[14] L'inspecteur-conciliateur Martin Bérubé qui a rédigé ces trois décisions n'a pas témoigné à l'audience.

[15] Le Syndicat Bénéficiaire n'a pas demandé l'arbitrage de ces trois décisions conformément à l'article 35[3] du *Règlement*, ce recours étant mentionné à la fin de chaque décision[4].

---

[3] « **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

[4] « Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.
Arbitrage
Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »

De la dénonciation reçue le 7 février 2019 à la décision du 4 novembre 2019

[16] Les pièces au dossier montrent ainsi la trame débutant à la réception de la dénonciation par l'Administrateur le 7 février 2019 à sa décision rendue le 4 novembre 2019.

[17] Le 7 février 2019[5], l'Administrateur recevait de la part du Bénéficiaire, par l'entremise de son procureur, une « Dénonciation et Mise en demeure » réclamation quant à la toiture, l'envoi étant composé :

[17.1] d'une lettre datée du 6 février 2019 à l'Administrateur (pièce A-5) ;

[17.2] d'une lettre datée du 6 février 2019 à l'Entrepreneur (pièce A-6) ; et

[17.3] d'un rapport d'expert de Cossette & Touchette en date du 4 février 2019 (pièce A-7).

[18] La lettre du Bénéficiaire datée du 6 février 2019 adressée à l'Administrateur (pièce A-5) indique ce qui suit (extraits) :

> Nous vous dénonçons, sous ce pli, copie de la lettre adressée à l'entrepreneur avec en annexe, le rapport de Cossette & Touchette daté du 4 février 2019. Nous comprenons que passé le délai de quinze (15) jours stipulé à la dénonciation et mise en demeure adressée à l'entrepreneur, il sera procédé à l'ouverture d'un dossier de réclamation par vous et qu'un inspecteur conciliateur sera désigné pour procéder à la visite de l'immeuble, puis ultimement à l'émission d'un rapport de conciliation.

[19] La lettre du Bénéficiaire datée du 6 février 2019 adressée à l'Entrepreneur (pièce A-6) indique ce qui suit (extraits) :

> Nous vous dénonçons à cet égard et sous ce-pli, un rapport émis par Cossette & Touchette inc. **en date du 4 février 2019** à la suite des travaux effectués à la toiture de l'Immeuble par votre société **consécutivement à diverses décisions rendues par l'Administrateur dont les décisions en date des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018**. La toiture de l'immeuble est en très mauvaise condition et les réparations effectuées sur la toiture afin de remédier aux infiltrations d'eau subies en provenance de celle-ci ont mal été réalisées.
>
> En conclusion de ses constats, Cossette & Touchette inc. recommande et est d'avis que l'ensemble du complexe d'étanchéité de la toiture de l'immeuble doit être remplacé.
>
> […] En conséquence et par la présente, votre société est mise en demeure : […]
>
> > - dans un délai de quinze (15) jours additionnel et consécutif à cette visite de faire procéder à tous les correctifs requis et appropriés afin de rendre la toiture de l'immeuble incluant les travaux correctifs conformes aux normes et règles de l'art, après avoir soumis des plans et devis descriptifs desdits travaux pour approbation par le Syndicat.

[5] Le Tribunal a noté à voix haute à l'audience que rien dans la preuve n'amenait à conclure autrement comme date de réception, celle indiquée au tampon de l'Administrateur sur la lettre, soit le 7 février 2019.

> Soyez avisé qu'à défaut de donner suite à la présente dénonciation et mise en demeure dans les délais impartis, notre client se réserve tous ses droits et recours notamment et non limitativement de présenter une réclamation additionnelle auprès de 'Administrateur, […] (nos caractères gras)

[20] Le rapport d'expert de Cossette & Touchette du 4 février 2019 (pièce A-4) indique ce qui suit (extraits, nos caractères gras) :

> Description du mandat
> Le Syndicat de copropriété Le Bôme (sic!) a choisi comme professionnel du bâtiment la société Cossette & Touchette inc. afin d'accompagner la copropriété dans le processus de réception des parties communes. La réception des parties commune de l'immeuble s'est déroulée le 17 septembre 2015. Notre rapport, découlant de cette inspection, fut remis le 1er novembre 2015.
> Le gestionnaire de la copropriété nous a contactés le 30 août 2018 afin de faire la **vérification de certains points corrigés depuis le dépôt de notre rapport initial ainsi que** l'observation de l'usure de la toiture depuis notre inspection du 17 septembre 2015. Le présent rapport porte uniquement sur les observations que nous avons effectuées sur la toiture le 18 septembre 2018 […]
>
> 3.1 (et s.) — Membrane des toitures
> Généralisé[6]
> 3.1 — Déficience
> L'état des toitures est anormal pour un bâtiment de cet âge. La membrane des toitures semble être un matériau gris, beige non flexible recouvert d'un enduit blanc. L'enduit blanc est écaillé et la membrane grise est exposée aux intempéries. **Nous sommes d'avis que l'ensemble du complexe d'étanchéité de l'immeuble doit être remplacé.**
> 3.2 — Déficience
> La membrane d'étanchéité a été pulvérisée par-dessus les ventilateurs de toit et par-dessus les solins des évents de plomberie. À ces endroits, la membrane n'a pas adhéré aux surfaces métalliques.
> 3.23 (sic! pour 3.3) — Déficience
> Dans le cadre de travaux correctifs, à plusieurs endroits, la membrane a été pulvérisée par-dessus l'enduit blanc qui recouvre la membrane d'origine. À ces endroits les nouvelles membranes n'adhèrent pas à l'enduit.
> 3.4 — Déficience
> Plusieurs plis dans la membrane sont présentent sur les toitures.
> 3.5 — Dérogation au règlement d'urbanisme de la ville de Montréal — arrondissement du sud-ouest
> Généralisé — Les endroits où l'enduit blanc est écaillé ou endommagé. La membrane grise beige est exposée. À ces endroits, la couleur de la toiture n'est pas conforme au règlement de l'arrondissement.

[21] Le 26 juin 2019, un rapport d'expert d'un technologue professionnel est envoyé au Bénéficiaire par Toitech (*rapport Toitech*) (annexe de la pièce B-10), dont voici un extrait :

---

[6] Ce mot précède chaque déficience dans le rapport, et chaque déficience est accompagnée de photo(s).

Analyse et recommandation :

Selon le certificat de garantie de l'entrepreneur les Couvertures Bentoc inc, une membrane giclée de polyuréa Maxgard U-290 fut appliquée sur le support en aspenite de la couverture. Ce produit est peu connu pour les toitures. Les techniques de poses ainsi que le mode d'application normalisé en ce qui a trait aux travaux de toiture ne sont pas disponibles. De nombreuses questions sont soulevées sur les performances de cette toiture compte tenu des désordres observés, de l'état des lieux et des réparations déjà effectuées.

Le revêtement de surface est affecté par des phénomène[s] de cloquage importants exposant la membrane d'étanchéité. De nombreuses réparations ont été effectuées avec une membrane giclée appliquée par-dessus les surfaces d'origine suite à des infiltrations d'eau ou par prévention.

Des boursoufflures sont visibles dans les zones de réparations ainsi qu'au périmètre du toit principal. Des amorces de fissures ont été observées à l'aplomb de joints du support en aspetite [aspenite], et à l'aplomb de collerette d'évent.

La membrane est percée sur les surfaces courantes à plusieurs endroits sur le toit A. Sur le toit B, le support en aspenite est visible sur la surface courante relevant un manque flagrant de l'étanchéité à cet endroit.

Des essais non destructifs ont été réalisés avec un hygromètre Tramex sur les toits A et C le 22 mai 2019. Ces essais ont permis de confirmer la présence d'eau et ou de forte concentration en humidité dans des zones de réparation, à des endroits de perforation de la membrane ainsi qu'à l'aplomb de plusieurs collerettes d'évent. Les photos prises par le ventilateur 6 ont révélé la présence de moisissures sous le pontage à l'aplomb d'un évent de plomberie. Des phénomènes de condensation dans les collerettes d'évent seraient à l'origine de ce désordre.

Les essais non destructifs n'ont pas été conduits sur le toit B, le toit n'étant pas accessible lors de notre deuxième intervention. Cependant la visite intérieure de l'unité 304 nous a permis d'observer des reliefs thermiques suspects aux plafonds des chambres et au mur du salon. La présence d'humidité fut détectée à ces endroits avec l'hygromètre Tramex mettant en doute l'étanchéité du toit B.

Des coupes de vérification devraient être réalisées, sous la supervision du représentant technique du manufacturier de la membrane, afin de valider l'état des lieux et des travaux réalisés. Nous ne sommes pas en mesure de statuer sur la qualité des travaux réalisés par rapport aux exigences spécifiques du manufacturier qui ne sont pas clairement établies, ni sur la performance à long terme de ce système de toiture.

L'article publié par l'APCHQ "le polyuréa, c'est peut-être le Pérou…" sur le site internet sème un doute sérieux sur l'utilisation de ce produit pour les toitures.

[22] L'auteur du rapport Toitech n'a pas témoigné à l'audience, son rapport tenant lieu de témoignage.

[23] L'inspection de l'Inspecteur-conciliateur a eu lieu le 2 octobre 2019; il a témoigné à l'audience avoir essayé de procéder avant cette date à l'inspection des lieux

telle que prévue à l'article 34 4°[7] du *Règlement* mais les parties lui ont répondu ne pas être prêtes, étant dans l'attente d'une expertise ou que le temps ne s'y prêtait pas.

[24] À cette inspection le 2 octobre 2019, l'Entrepreneur remet pour la première fois à l'Inspecteur et aux représentants du Bénéficiaire, un rapport d'expert daté du 30 septembre 2019, intitulé « rapport de synthèse », deux pages de texte avec dix photos, rédigé par Domenic Chiovitti, ingénieur (*rapport Chiovitti*), dont voici un extrait (pièce A-14) :

> Lors de notre visite sur place, nous avons rencontré M. Jean Désormeaux de Toitech enr., Madame Marie-Claire Uwanyirigira, ing. de E-MC Gestion Immobiliere Inc. et vous-même, pour examiner l'état du toit. Nous soumettons les commentaires suivants:
>
> > 1. Le bâtiment a été construit en 2015-2016 et la membrane de toiture est un Polyuréa Maxguard U-290 fabriqué par Demilec et installé par Les Couvertures Bentoc inc. Les références aux zones de toiture sont conformes aux désignations dans le rapport Toitech du 26 juin 2019;
> >
> > 2. La réparation de la membrane du coin sud-est du toit inférieur B auraient été achevées en juillet 2019 et aucune autre infiltration d'eau dans l'unité 304 n'a été signalée (réf. Photo no. 1);
> >
> > 3. Des réparations sont nécessaires à la base de la cheminée de la chute à déchet et le périmètre de l'appentis de l'ascenseur en raison du détachement de la membrane et de la perforation du métal dans la zone A3 (réf. Photos no. 2 et 3);
> >
> > 4. Des réparations de la membrane sont nécessaires vers l'extrémité sud-ouest du toit principal où deux perforations et une fente de 6 po de long ont été observées dans la zone A3 (réf. Photos no. 4 et 5);
> >
> > 5. Une petite perforation de la membrane dans le toit inférieur C à l'extrémité nord du bâtiment a été observée et les drains de toiture situés sous le tablier en bois ont été obstrués par la terre et des débris (réf. Photos no. 6 et 7);
> >
> > 6. Un point mou circulaire dans le support de membrane de la zone A2 doit être réparé (Photo de réf. 8). Aucune fuite d'eau n'a été signalée et aucune zone humide n'a été détectée par Toitech.;
> >
> > 7. Par mesure de précaution, nous suggérons que 3 évents d'entretoit soient déplacés pour assurer une meilleure aération. Ces évents sont situés dans les zones de toit A2 et A3 à proximité des évents de plomberie, mais ne sont pas liés à la membrane du toit.

[7] « 34 4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection; »

Nous avons été informés que des réparations temporaires aux items 3 et 4 avaient été effectuées le 29 août 2019 pour empêcher l'infiltration d'eau et que des réparations permanentes suivraient (réf. Photo no 9 et 10).

[25] L'ingénieur Domenic Chiovitti n'a pas témoigné à l'audience, son rapport tenant lieu de témoignage.

[26] Le 4 novembre 2019 (pièce A-15), l'Administrateur, sous la plume de l'Inspecteur-conciliateur Michel Hamel, émet une décision qui fait l'objet du présent arbitrage à la demande du Bénéficiaire, décision qui rejette la réclamation du Bénéficiaire en ces termes :

> FAITS, ANALYSE ET DÉCISION
> 1. TOITURE
> Le 6 février 2019, soit en quatrième (4e) année de garantie, le Syndicat adresse une mise en demeure à l'entrepreneur, par l'entremise de son procureur, lui exigeant le remplacement complet de la toiture. Cette requête fait suite aux recommandations de l'expert Cossette et Touchette à son rapport daté du 4 février 2019.
>
> L'expert a été mandaté par le Syndicat pour effectuer une expertise à la suite d'une infiltration d'eau survenue en juin 2018 [**note du tribunal** : la preuve à l'audience, admise de tous, montre qu'il s'agit plutôt du 17 juillet 2018], soit en troisième (3e) année de Garantie.
>
> Voici un bref historique de la situation.
>
> 22 mars 2017
> Première décision de l'administrateur suite à la dénonciation du Syndicat, dont les points portant sur la toiture font référence à un rapport de *Cassette et Touchette* daté du 1er novembre 2015.
>
> 59. TOITURES - MEMBRANES
> Articles 3.3 et 3.5 - pages 35 et 37 - rapport Cossette et Touchette inc.
> Le Syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc. daté du 1er novembre 2015, que la membrane de la toiture principale présente des taches de rouille à certains endroits, de même que des taches de colle qui sont visibles.
> 60. TOITURES - BASES D'ÉQUIPEMENT
> Article 3.8 - page 40 - rapport Cossette et Touchette inc.
> Le syndicat dénonce, via le rapport Cossette et Touchette inc. daté du 1er novembre 2015, que les bases supportant les conduits des équipements mécaniques reposent sur des panneaux d'isolant en polystyrène extrudé qui se décomposent sous l'effet des rayons ultraviolets.
> 61. TOITURES - ÉVENTS DE TOIT DE L'ENSEMBLE DE LA TOITURE PRINCPALE
> Article 3.10 - page 42 - rapport Cossette et Touchette inc.
> Par conséquent, en l'absence de vice et de malfaçon, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.

17 juillet 2017
Décision supplémentaire de l'administrateur concernant une infiltration d'eau par la toiture.
87. INFILTRATION D'EAU AU PLAFOND DE L'UNITÉ 407 EN PROVENANCE DE LA TOITURE
Nous constatons que l'entrepreneur est intervenu en corrigeant la source de l'infiltration d'eau et les dommages causés par ladite infiltration d'eau dans l'unité 407 et l'administrateur considère ce point comme étant réglé.

ANALYSE ET DÉCISION (point 87)
Concernant le point 87, le syndicat déclare que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise.
Par conséquent, l'administrateur considère que ce point est maintenant réglé.

15 janvier 2018
Seconde décision supplémentaire de t'administrateur, afin d'inspecter certains points qu'il s'était engagé à revoir.
17. TOITURES - MEMBRANES
Articles 3.1 et 3.2- pages 31, 32, 33 et 34- rapport Cossette et Touchette inc.
Les membranes des toitures sont endommagées et présentent des plis à certains endroits.
78. TOITURES - CONTRE-SOLIN
Articles 3.6 et 3.7 - pages 38 et 39 - rapport Cossette et Touchette inc.
Le contre-solin de la toiture principale présente une pente nulle et les contre-solins de la toiture au troisième étage gondolent à plusieurs endroits.
Lors de l'inspection (9 novembre 2017), nous avons constaté que les travaux relatifs aux points 1 à 19, 21 à 23, 25 à 29, 32 à 42 et 44 à 56, ont été effectués par l'entrepreneur.
Conséquemment, l'administrateur n'a plus à intervenir en ce qui tes concerne.

30 août 2018
Au cours du mois de juin 2018 [**note du tribunal** : la preuve à l'audience, admise de tous, montre qu'il s'agit plutôt du 17 juillet 2018], suite à de nouvelles infiltrations d'eau et à des travaux correctifs de l'entrepreneur dont le Syndicat se dit insatisfaits, ce dernier mandate à nouveau l'expert Cassette et Touchette, lequel produit un rapport le 4 février 2019 recommandant le remplacement complet de la membrane de la toiture.

Mars 2019
Une nouvelle infiltration d'eau est déclarée par la toiture, dans l'unité 301. Selon l'entrepreneur, les drains de toiture étaient obstrués par la glace. Ainsi, il corrige la situation, mais facture le Syndicat en invoquant un mauvais entretien de la toiture.

22 mai 2019
À la demande du Syndicat, l'expert Toitech produit un rapport afin de faire état de la toiture suite aux dernières infiltrations d'eau, et ce bien que depuis le mois de mars, aucune autre infiltration d'eau ne se soit produite. L'expert constate l'état de la toiture et met en doute le produit utilisé « Maxgard u-290 ».

2 octobre 2019
Lors de l'inspection réalisée pour la présente décision, l'entrepreneur nous a remis son rapport de contre-expertise de *Chiovitti Consultant*, daté du 30 septembre 2019.

L'expert de l'entrepreneur constate que ce dernier a exécuté des travaux sur la toiture suite aux dernières infiltrations d'eau et recommande d'autres correctifs d'étanchéisation à certains endroits, à savoir :
— Base de la cheminée de la chute à déchet ;
— Périmètre de l'appentis de l'ascenseur ;
— Réparation de la membrane extrémité sud-ouest de la toiture principale ;
— Petite perforation de la membrane du toit inférieur C ;
— Point mou circulaire au support de la membrane, zone A-2 ;
— Déplacement des trois évents dans la zone A2 et A-3.

Lors de l'inspection, l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux recommandés par son expert et, quelques jours plus tard, nous a fait parvenir les spécifications concernant la membrane de toiture.

Soulignons que cet engagement de l'entrepreneur n'engage en rien la Garantie.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :
Le Syndicat a déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours du mois de juin de l'année 2018 [**note du Tribunal** : la preuve admise de tous à l'audience démontre que c'est le 17 juillet 2018].

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de ces situations pour la première fois, le 7 février 2019.

En ce qui a trait au délai de dénonciation, les paragraphes 3°, 4 ou 5 de l'article 10 ou 27 du Règlement, selon te type de bâtiment, stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à t'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable (6 mois) et par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite â la demande de réclamation du Syndicat à l'égard de ce point.

De plus, les décisions de l'administrateur datées des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018, n'ont pas été contestées par le Syndicat. Ce n'est que le 6 février 2019 qu'il dénonce ces travaux, lesquels ont été exécutés vers le mois de juillet 2017, soit plus de six mois suivant la première constatation de la situation.

Finalement, le type de membrane utilisé pour la toiture était apparent pour un expert lors de la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncé.

TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

Le Bénéficiaire

Michel Beaudry

[27] Le Curriculum Vitae de Michel Beaudry, architecte, est produit en Annexe O (pièce B-16) de son rapport, il est membre de l'Ordre des architectes depuis 1982.

[28] Le Tribunal d'arbitrage a reconnu son statut de témoin expert comme architecte.

Rapport d'expert de Michel Beaudry

[29] Son rapport, daté du 29 juin 2020, est produit en B-16 et contient plusieurs annexes.

[30] Voici ses conclusions :

> H- OPINION / CONCLUSION
> Pour des raisons qui nous sont toujours inconnues, lors de la construction de l'immeuble, un intervenant au dossier a demandé à ce que la couverture soit construite avec un système différent de celui spécifié sur les plans d'architecture émis pour soumission et cette demande a été réalisée. Le système retenu pour la construction en est un de polyuréa, soit un enduit pulvérisé dont le concept a été créé vers les années 1990 par des chimistes de chez Texaco Cheminal Compagny (maintenant Huntsman Corporation) au Texas[21] [renvoi 21 : Performance Products Polyurea Spray Coatings, Hunstman Corporation, Annexe C]. L'usage de ce type d'enduit comme membrane de couverture est peu connu.
>
> Selon nos recherches, le polyuréa est plutôt utilisé et connu pour étanchéiser des réservoirs, encapsuler des déchets dangereux, protéger les structures d'acier, créer des bassins ou fabriquer des moules, pour nommer que ces exemples. Il n'y actuellement pas de devis ou de détails techniques qui spécifient les normes ainsi que les systèmes de couverture qui peuvent être réalisés avec ce produit.
>
> Selon nos recherches, il semble qu'aucune évaluation n'ait été réalisée sur ce produit, comme revêtement de couverture, par le Centre Canadien des matériaux de construction (CCMC) et le site de l'Association des Maîtres-couvreurs du Québec ne contient aucune information concernant les membranes de polyuréa (AMCQ). Le CCMC oeuvre au sein du Conseil national de recherches du Canada et offre un service d'évaluation nationale pour les matériaux, les produits, les systèmes et les services novateurs en construction.
>
> Le CCMC produit des évaluations qui s'appuient sur une expertise et des recherches à la fine pointe de la technologie ainsi que les exigences du Code national du bâtiment - Canada ou les codes du bâtiment des provinces et des territoires. Nous n'avons pas été en mesure de trouver un devis ou des détails techniques qui spécifient les normes concernant les produits et la construction des systèmes de couverture qui peuvent être réalisés avec ce produit.
>
> Nous sommes d'avis qu'il n'existe pas à ce jour une grande expertise sur la performance de ce produit lorsqu'il est utilisé à titre de couverture sur un immeuble. Cette réalité, nous amène à être d'avis que les constructeurs de cet

immeuble ont tenté de récupérer un système performant pour d'autres systèmes et tenté de l'appliquer à une couverture d'immeubles sans considérer toutes les conditions de mise en application du manufacturier.

De multiples réparations auraient été effectuées au fil des années à partir de février 2017 jusqu'à très récemment. Sur une période de trois ans, sept (7) des onze (11) condos situés sous la toiture auraient subi des infiltrations. Ces multiples réparations ponctuelles qui ont été effectuées de façon improvisée, deviendront obsolètes à très courts termes.

De plus, compte tenu du manque d'adhérence de la membrane au pontage et au revêtement intermédiaire des parapets, la création de boursoufflures génèrera de nouvelles infiltrations d'eau à répétitions. Il est bien connu que les boursouflures fragilisent la membrane de la couverture et affectent la durée de vie de la couverture du bâtiment.

Nous sommes donc d'avis qu'une partie du pontage ainsi que l'ensemble de la couverture doivent être refaits avec un système de couverture reconnu et homologué afin de mettre un terme aux infiltrations à répétitions. De plus, lors de la reprise de la membrane et du pontage, une investigation devra être réalisée afin de s'assurer que toutes les traces de moisissures, de champignons potentiels et d'isolation contaminée seront éliminées ainsi que toutes les pièces de bois qui auraient pu être affectées par la pourriture.

Témoignage à l'audience

[31] Michel Beaudry affirme que suite à plusieurs infiltrations, on lui a demandé de valider toutes les informations reçues quant à la couverture ;

[31.1] les plans ;

[31.2] les documents ;

[31.3] les rapports d'expertise déjà émis ;

pour essayer de comprendre pourquoi on avait une problématique si récurrente d'infiltrations.

[32] Il a d'abord analysé les documents fournis, puis le 21 mai 2020 il est allé valider sur place, puis il a pu émettre une opinion technique sur ce qu'il avait vu, lu, et sur ce qui expliquait la problématique et les solutions correctives.

[33] Il s'est limité surtout au dernier étage puisque les infiltrations étaient récurrentes dans la majorité, pratiquement la totalité, des unités au dernier étage.

[34] Dans son analyse il est surtout question des compositions de la membrane, de son application, etc.

[35] Le bâtiment a 32 unités de copropriété.

[36] Il y a une toiture principale et une autre un peu plus basse à droite ; cette dernière est un toit terrasse, pour le troisième étage de quatre étages, une terrasse commune accessible par un couloir entre les unités 406 et 405 ;

[36.1] elle est de même produit que la toiture principale mais elle est superposée d'un toit terrasse qui recouvre en très grande partie la membrane d'étanchéité blanche.

[37] Son intervention était principalement sur la toiture principale :

[37.1] il y a eu une infiltration dans la toiture un peu plus basse mais c'était en lien avec une unité de climatisation ;

[37.2] on a vu qu'il y a quand même eu des réparations qui avaient été faites sur la toiture secondaire.

[38] La toiture est un type de toiture ventilée, l'isolation est sur le plafond avec un espace technique entre le dessus de l'isolant et le dessous du pontage, cet espace est ventilé par des évents de ventilation ou des ventilateurs de toiture de type maximum, pour ventiler l'espace technique pour enlever l'humidité dans l'espace technique.

[39] Par des ouvertures dans le plafond il a pu valider la composition du pontage qui est un panneau d'OSB (oriented strand board/panneau de grandes particules orientées[8]) ;

[39.1] en contre-interrogatoire, à savoir si ce ne serait pas plutôt de l'Advantech, il répond que ce qu'il voit ici c'est de l'OSB, et si c'était de l'Advantech il aurait vu une écriture, un label à cet effet, ce qu'il n'a pas vu ; l'Advantech est une catégorie d'OSB, un OSB de base amélioré, rien ne lui démontre qu'il s'agit ici d'un Advantech.

[40] Il dit que ce qui est intéressant ici :

[40.1] quand on regarde les plans, l'architecte recommandait une toiture avec une membrane élastomère bicouche blanche, spécifiée comme revêtement de couverture ;

[40.2] quand on est sur place, et quand on regarde tous les rapports, on s'aperçoit que ce n'est pas une membrane élastomère qui est installée mais plutôt une membrane giclée ;

[40.2.1] il y a eu un remplacement entre ce qui est demandé par l'architecte dans ses plans et la réalité ;

[40.2.2] dans les documents qui lui ont été remis, on ne peut pas identifier qui a demandé ou accepté ce changement-là.

[41] À la question, pourquoi l'architecte a fait le choix dans ses plans d'une membrane élastomère bicouche blanche, il répond :

[41.1] la membre élastomère est une membrane très connue ;

[41.2] la membrane élastomère est de bitume modifié, permettant d'avoir un recouvrement à deux épaisseurs, une première couche avec une deuxième couche avec des agrégats ;

[8] https://www.linternaute.fr/bricolage/guide-maison-et-jardin/1411949-osb-definition-et-usage/

[41.3] ce système-là est régulier et mis à l'épreuve depuis des années donc on a des antécédents et un historique concluants ;

[41.4] quant à la couleur blanche, c'est de plus en plus exigée pour lutter contre les îlots de chaleur ;

[41.5] en construction, on demande des matériaux homologués, approuvés, testés en laboratoire ;

[41.5.1] le *Centre canadien de matériaux de construction (*CCMC*)* qui va faire les essais suite aux recommandations des manufacturiers et émettre un numéro d'homologation ;

[41.5.2] et par la suite on va utiliser ces produits-là sur les bâtiments mais en respectant les exigences du manufacturier, le mode d'application et les exigences du CCMC autant sur l'entreposage du produit, son application, l'entretien, etc.

[42] Sur place, il a constaté :

[42.1] que la membrane était une membrane pulvérisée, donc au lieu d'être en rouleau, ou en toile, c'est un matériau qui est giclé à partir d'un pulvérisateur ;

[42.2] c'est une membrane qui est un polyuréa à base de composantes similaires à l'uréthane mais ce n'est pas de l'uréthane ;

[42.3] c'est une membrane giclée qui permet habituellement d'*étanchéiser* (étancher) des réservoirs, encapsuler des déchets dangereux, protéger des structures d'acier, des bassins, fabriquer des moules.

[43] C'est une membrane qui n'est pas réalisée tant qu'elle n'est pas pulvérisée :

[43.1] contrairement à une membrane en rouleau où il s'agit simplement de la coller, c'est à partir du moment où elle apparaît sur le pontage et qu'elle se solidifie que ça devient une membrane d'étanchéité.

[44] Comme elle est purement chimique, il faut faire attention à l'installation :

[44.1] la température quand on l'applique ;

[44.2] la température de la surface sur laquelle on l'applique ;

[44.3] tous les équipements nécessaires pour la pulvérisation ;

[44.4] chaque applicateur doit être certifié et avoir un registre de toutes les conditions énumérées, la journée où il fait son installation, la température, l'humidité relative, l'humidité dans le pontage, température du pontage, température du liquide à l'entrée et à la sortie du boyau, etc.

[45] Dans ses expertises de toit ou dans sa pratique dans la construction, il n'a jamais rencontré ce produit, il n'avait aucune expérience de ce genre de membrane, dans son expérience, il n'a pas vu cette membrane ailleurs non plus.

[46] Même le fournisseur n'en avait pas beaucoup à identifier.

[47] Avec ses recherches il a constaté que c'était une membrane pour les toitures pour lesquelles on n'avait aucune spécification, pas de documentation technique.

[48] Vu le peu d'information et l'absence de test d'homologation, il est très surpris d'avoir trouvé cette membrane-là sur une couverture.

[49] La beauté théorique de ce produit-là, selon les descriptions, ça a une élasticité phénoménale (de 312% à 653%) et une adhérence (à des substrats bien propres) ; par contre dans notre dossier :

[49.1] l'élongation n'est absolument pas présente, il y a des déchirures et des réparations de surface, parfois avec une membrane similaire, parfois avec une membrane en rouleau, parfois avec différents produits, dont du « Pitch » qui n'est absolument pas le produit à utiliser avec du polyuréa car on parle de bitume ;

[49.2] l'adhérence ne s'est pas non plus confirmée, puisqu'on voit beaucoup de décollements, quand on marche sur la toiture on a des bulles d'air, des sphères relativement importantes sur lesquelles quand on marche dessus c'est comme si on marchait sur un ballon, preuve évidente d'un manque d'adhérence ponctuelle, il y a des boursouflures, des craquelures, des malformations ;

[49.2.1] toutes bulles d'air qui contiennent de l'eau, de l'humidité relative (1) vont condenser (2) vont élargir et délaminer graduellement l'adhérence au début de la boursouflure pour finalement avoir des bulles de plus en plus grandes, plus la bulle est grande plus la hauteur va être grande mais déjà quand on marche sur la membrane on peut sentir l'effet de ballon et le risque est de déchirer ces bulles en accédant au toit ;

[49.3] il y a un manque quant à la résistance aux chocs.

[50] On dit que le produit peut être coloré dans la masse, le polyuréa pourrait être de couleur blanche dans sa masse plutôt qu'avec une pellicule qu'on viendrait peindre dessus :

[50.1] ici, la membrane était de couleur naturelle, un gris ;

[50.2] et par-dessus, la surface a été peinte avec un enduit dont on ignore les spécifications ;

[50.2.1] ce revêtement ou cette peinture s'écaille, se décolle donc adhère très mal à la surface de la membrane d'étanchéité de polyuréa.

[51] Il y a beaucoup de réparations faites autour des pénétrations (évents de toiture, ventilateurs de toiture, évents de plomberie, drains de toiture, percements pour les tuyaux de ventilation, trappe d'accès) et aux remontées verticales (les bases de parapets), ou toutes les remontées verticales de la membrane, sans oublier le petit appentis.

[52] Alors que la toiture est en OSB, une des exigences est le sablage, pour appliquer il aurait fallu que l'Entrepreneur sable la surface au complet d'OSB, c'est une des conditions qui va favoriser l'adhérence car si on a une surface propre avec de la poussière, des taches de graisse, de gras, l'adhérence ne se fera pas.

[53] Il est possible de sabler de l'OSB mais ce n'est pas le meilleur produit à sabler car c'est des copeaux, surtout de la colle, l'abrasion devrait être en surface minimale.

[54] Il a fait une vérification avec Monsieur Lalande représentant technique du fournisseur qui a écrit, « notre documentation et expertise n'est pas complète et élaborée pour l'instant », donc lors de l'élaboration de ce rapport il était impossible d'avoir de la documentation pour une couverture de la part du fabricant et distributeur ;

[54.1] pour cette raison il est curieux de savoir sur quelle base l'Entrepreneur a pu installer ce type de membrane-là en 2014 avec le peu d'informations qu'il pouvait y avoir.

[55] Il réfère au texte de l'APCHQ « Polyuréa, c'est peut-être le Pérou ! » (B-16, Annexe J) c'est de la documentation publique sur Internet sur le polyuréa où on dit que cette membrane est problématique.

[56] À la page 33 de son rapport, on voit que l'OSB n'est plus structurant, et le va-et-vient de l'eau, en petites quantités ou en grande quantité, a créé des accumulations d'humidité qui développe des moisissures à l'intersection du pontage avec les fermes de toiture.

[57] On a exposé ce bâtiment-là à une forme de test de cobaye pour voir si ça fonctionne pour voir finalement que ça ne fonctionne pas du tout vu la récurrence des infiltrations ;

[57.1] à la quantité de réparations sur ce toit-là on est rendu avec une zone de diachylons tellement importante que c'est une toiture qui ne peut plus être garantie, les infiltrations deviendront de plus en plus régulières, les réparations ponctuelles vont toujours allonger la vie de la couverture mais de façon temporaire et les dommages conséquentiels pour ceux qui vivent en dessous seront toujours à refaire continuellement.

[58] Pour une toiture de ce type-là, si on a autant d'infiltrations, ça ne vaut pas la peine de faire des réparations ponctuelles puisque le « tribunal du temps » démontre clairement que les réparations ponctuelles ne donnent pas les effets escomptés.

[59] Ce qu'il recommande :

[59.1] c'est de refaire la couverture avec une membrane certifiée et homologuée ;

[59.2] du moment qu'on enlève la couverture :

[59.2.1] on analyse les qualités du pontage en validant en même temps la performance structurale, les panneaux d'OSB vu les infiltrations et la haute teneur d'humidité ;

[59.2.2] en investiguant l'intérieur sur les dommages conséquentiels présents, soit la structure et la qualité de l'air.

[60] Cette recommandation porte autant sur la toiture principale que sur la toiture secondaire, il n'attendrait pas d'avoir autant d'infiltrations du côté de la toiture secondaire, car c'est le même produit, peut-être parce qu'elle est protégée par une surface qui est le toit terrasse ça a permis d'avoir moins d'infiltrations ou pas d'infiltrations, mais ce n'est que partie remise puisqu'on voit sur le toit principal que le comportement est tout à fait inadéquat.

[61] Quant au résultat, « La couverture qu'on a là n'a absolument pas répondu aux attentes qu'on a d'une couverture » ;

[61.1] la membrane dès le départ ne performe pas selon les données techniques ou avantages annoncés ;

[61.2] les réparations sont encore moins performantes que l'installation de base puisque faites avec plusieurs types de membrane et de façon non adéquate.

[62] Si on a des infiltrations récurrentes on a pour les résidents un risque de contamination fongique à l'intérieur, avec des conséquences sur la structure du bâtiment si on parle de pourriture et sur la qualité de l'air des résidents si on parle de moisissures.

[63] Selon la balance des probabilités si on enlève la couverture, on va trouver quelque chose, déjà il voit des conséquences entre autres sur la zone molle, les zones d'accumulation de moisissures entre le dessous du pontage et le dessus de la poutrelle, ces composantes-là devront être investiguées, il ne faut pas seulement refaire la couverture mais analyser la structure de la toiture.

[64] En contre-interrogatoire sur le déneigement, il répond que la dernière chose à faire sur une membrane gelée est de la déneiger, un coup de pelle pouvant briser la membrane, surtout celle-là qui a une accumulation de ballons, même marcher dessus si elle est gelée peut avoir des « conséquences dramatiques », il recommande de toujours laisser une couche de trois à six pouces de neige pour ne pas affecter la qualité de la membrane.

[65] Le Bénéficiaire produit cinq factures et feuilles de temps de son expert sous la cote B-19 en liasse, au total de 31 818,01$[9] et demande le remboursement de ses frais d'expertises en vertu du *Règlement*.

[66] Note du Tribunal : son rapport réfère à des dates d'intervention, mais puisque ces dates lui ont été communiquées par la gestionnaire, les dates sont citées avec le témoignage de cette dernière, qui suit.

[9] Facture #13401 – 6,543.34$; #13402 – 7,362.83$ et 119.68$; #13403 – 10,207.59$ et 54.40$ #13404 – 943.92$; #13405 – 6,586.25$.

Marie-Claire Uwanyirigira

[67] Marie-Claire Uwanyirigira est la gestionnaire engagée par le Syndicat Bénéficiaire en août 2015, par l'entremise de sa société fondée en mai 2013, le Syndicat avait déjà été transféré par le promoteur aux copropriétaires, la majorité des unités avaient été vendues, des unités avaient été vendues avant 2015.

[68] Elle est ingénieure de formation, elle détient un bac en ingénierie d'une université canadienne en 2005, comme ingénieur industriel elle a travaillé pour une société privée bien connue comme chargé de projet d'opérations et de maintien des actifs, des usines, gestion de suivi des réparations et entretien des immeubles, elle a commencé à faire de la gestion des copropriétés en 2007 d'abord en parallèle puis pour s'y consacrer à temps plein.

[69] Son travail consiste à faire les suivis d'entretien, engager les sous-traitants, donner les soumissions au conseil d'administration pour permettre de faire le choix des fournisseurs et s'assurer que le travail est exécuté.

[70] En plus de l'entretien, elle s'occupe du côté administratif.

[71] Ils ont un logiciel qui permet aux occupants de leur signaler les problèmes et les gestionnaires consignent les problèmes pour faire les suivis dans ce logiciel.

[72] Elle s'est basée sur ce logiciel pour informer l'expert Beaudry des infiltrations subies et de l'historique des événements.

[73] Elle n'a pas de contrat d'entretien pour la toiture de l'immeuble puisque dans les premières années, la membrane n'a pas besoin de contrat d'entretien sinon on fait des vérifications visuelles de l'endroit, aucun pour le déneigement aucun pour le déglaçage, pour les drains on les fait faire une fois par année, ça été fait fin 2019, l'autre est prévu ce mois-ci [décembre 2020], ils font une demande une fois par année à des plombiers de les vérifier.

[74] Quant à l'inspection du bâtiment, une fois par mois, ils font le tour visuel pour voir si tout est en ordre, elle ou un de ses collègues ; il y a aussi un service de conciergerie.

[75] Pour la toiture, il y a une inspection visuelle une fois aux trois mois, minimum car il y a des systèmes mécaniques installés sur la toiture, quand il y a des entretiens ou des interventions on doit bien y accéder régulièrement, le concierge accompagne ceux qui doivent y accéder et fait aussi un tour visuel de l'endroit ; donc depuis 2018, sûrement une fois à tous les deux mois.

[76] Sylvain Savoie est leur principal correspondant auprès de l'Entrepreneur.

[77] De manière générale, quand l'Entrepreneur fait des interventions elle n'est pas avisée, ni de la date des interventions, ni de ce qui est fait, elle ne reçoit aucun document ou rapport de ce qui a été fait :

[77.1] l'Entrepreneur prend rendez-vous directement avec les occupants des unités pour y faire des interventions ;

[77.2] elle l'apprend des résidents que l'Entrepreneur avait pris rendez-vous, qu'il était passé et qu'il avait terminé le travail à l'intérieur de l'unité.

[78] Quand elle a débuté son mandat, il n'y avait rien de spécifique dans les archives du Syndicat concernant la toiture.

[79] Elle était présente lors de la réception des parties communes avec l'expert de chez Cossette et à la page 14 du rapport (B-7), il est écrit qu'il manque le certificat de garantie « Sur la toiture ».

[80] Elle a reçu seulement en 2017, copie de la pièce E-1 (garantie de la couverture en polyuréa) quand elle faisait le suivi suite au rapport de Cossette (pièce B-7 réception des parties communes), ni Cossette ni elle n'avait le document de garantie pour la toiture ;

[80.1] note du Tribunal : le document de garantie réfère à une réparation de 2017, le document produit est donc de 2017.

Les infiltrations d'eau

[81] Le **24 février 2017,** il y a eu une infiltration à l'unité 407.

[82] Vu l'urgence en soirée, elle a appelé une compagnie qui intervient normalement en première ligne comme Darcon, ils ont fait une réparation temporaire, des « patchs » sur le toit.

[83] Ils ont communiqué avec l'Entrepreneur plus tard, ce dernier est aussi venu pour faire des interventions et a fait les réparations à l'intérieur de l'unité 407 et, sur la toiture, il a fait une autre réparation par-dessus celle de Darcon, ce qu'on voit aujourd'hui c'est la réparation de l'Entrepreneur au-dessus de l'unité 407 sur la toiture.

[84] **En novembre 2017**, le 404 signale aussi une infiltration.

[85] Ils ont avisé l'Entrepreneur, ce dernier a pris rendez-vous directement avec le copropriétaire du 404 et il a effectué des réparations à l'intérieur de l'unité et aussi à l'extérieur puisqu'on constate qu'il y a des « patchs » à ce niveau au-dessus de la toiture du 404 ;

[85.1] en contre-interrogatoire, elle dit qu'elle ne connaît pas la cause de l'infiltration, elle n'était pas là quand l'Entrepreneur est intervenu, tout ce qu'elle sait c'est qu'il y a eu une infiltration et par la suite elle peut voir au-dessus du 404 qu'il y avait une « patch » ;

[85.2] le Tribunal note au moment du délibéré :

[85.2.1] qu'il y a absence au dossier d'une dénonciation de cette infiltration à l'Administrateur, dont l'Inspecteur s'est présenté sur les lieux le 9 novembre 2017 et a signé une décision le 15 janvier 2018 ;

[85.2.2] personne n'a demandé à l'audience au Bénéficiaire si cette infiltration avait été dénoncée à l'Administrateur ;

[85.2.3] vu l'absence de preuve et de mention dans les décisions de l'Administrateur du 15 janvier 2018 et du 4 novembre 2019, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de conclure à

l'absence de dénonciation à l'Administrateur pour cette infiltration au 404, sans que cette absence ne fasse une différence quant aux conclusions de la présente décision.

[86] **Le 17 juillet 2018** au 405, le copropriétaire signale une infiltration d'eau, ils ont avisé l'Entrepreneur ;

[86.1] le Bénéficiaire a produit en B-20, le message du 17 juillet 2018 qui confirme que la date est bien le 17 juillet » ;

[86.2] le Tribunal d'arbitrage réitère ce que tout le monde a convenu à l'audience, que la preuve a démontré que l'infiltration a eu lieu en juillet et non en juin, comme écrit sur la décision du 4 novembre 2019 pièce A-15 (page 3) ;

[86.3] en contre-interrogatoire, elle dit qu'elle ne connaît pas la cause de l'infiltration, elle a néanmoins constaté des réparations à la toiture et elle a été informée par le résident qu'il y avait eu des réparations dans son unité.

[87] Le quatrième événement, en **mars 2019**, a eu lieu au 301, ils ont avisé l'Entrepreneur qui est intervenu :

[87.1] l'Entrepreneur leur a dit qu'il y avait un drain sous la terrasse qui était obstrué et a envoyé des vidéos qui montraient ces faits-là ;

[87.2] elle ajoute que c'était en dessous d'un bac à fleurs et il y avait beaucoup de terre qui s'accumulait, ce drain était difficilement accessible, difficilement visible.

[88] En **juillet 2019**, au 304, le toit secondaire au niveau de la rue St-Ambroise, il y a infiltration(s?) d'eau, l'Entrepreneur fait une réparation à l'intérieur de l'unité et sur la toiture comme on peut le voir sur la toiture ;

[88.1] elle ne connaît pas la cause, il y a eu une intervention par l'Entrepreneur elle constate qu'il y a eu une réparation à l'extérieur et le résident a confirmé qu'il y avait eu des réparations à l'intérieur.

[89] Le **11 juillet 2019** – on voit un lac sur la toiture, ils ont envoyé un plombier qui leur a dit que le problème n'était pas au niveau du drain et elle a vu que cet endroit avait été signalé dans le rapport de Toitech ;

[89.1] les photographies produites en B-13 ont été envoyées par le plombier.

Note du Tribunal

[90] Le Tribunal d'arbitrage note que les infiltrations survenues en 2020 qui suivent, sont postérieures à la décision de l'Administrateur du 4 novembre 2019, objet de l'arbitrage et n'ont pas fait l'objet d'une décision de ce dernier.

Les infiltrations de 2020

[91] **Janvier 2020**, il y a eu une infiltration au 309, on a vu que ça venait du 406 et en mars 2020 on a constaté que les infiltrations venaient d'un tuyau brisé (et non de

la membrane), il y a eu des ouvertures dans le plafond du 406, l'Entrepreneur a fait des investigations et on a vu qu'il y avait un conduit dans l'entretoit qui était brisé ;

[91.1] après les ouvertures au plafond au 406, elle a appris qu'il y avait eu un tuyau qui était brisé.

[92] En **mars 2020** un incident au 301 (même unité qu'en mars 2019), une infiltration, on a avisé l'Entrepreneur, c'était à la même unité où il y avait eu une histoire avec le drain, l'Entrepreneur a fait une intervention mais elle ignore laquelle (« *ce n'est pas clair* ») ;

[92.1] elle ne connaît pas la cause de l'infiltration, elle n'est pas en mesure de constater s'il y a eu des réparations puisque l'endroit où se trouve l'infiltration serait en dessous de la terrasse, donc elle n'est pas en mesure de constater visuellement une réparation à ce niveau-là.

[93] En **mars 2020**, au 402, une infiltration, l'Entrepreneur a été avisé ;

[93.1] elle ne connaît pas la cause de l'infiltration, les interventions ne sont pas claires car à cet endroit-là il y a plusieurs petites « patchs » il lui est difficile de constater s'il y a eu une « patch » additionnelle ou pas.

[94] Plus récemment en **août 2020** (sic!, le rapport Lauresco, pièce B-18, parle d'une intervention en octobre), au 403, et ceux qui ont fait l'intervention d'urgence on dit que ça venait de la membrane, des ouvertures dans la membrane.

[95] Ils ont envoyé une mise en demeure du 3 novembre 2020 (B-17) :

> Après examen, il appert que l'évent de plomberie n'était pas étanche. La firme Lauresco a procédé à colmater temporairement avec du ciment plastique. Un rapport avec photographie suivra sous peu.

[96] Le rapport de Lauresco du 2 décembre 2020 est produit, pièce B-18 :

> Suite au mandat que vous nous avez confié, et en lien avec notre rapport d'inspection précédent, nous avons effectué une nouvelle intervention au plafond de la salle de bain de l'unité 403 pour identifier les dommages et les causes liés aux infiltrations d'eau par la toiture.
>
> Lors de notre visite du 27 octobre, nous avons constaté la présence d'humidité au plafond au-dessus de la douche, près des dommages existants, mais à notre avis provenant d'une cause distincte à celles déjà identifiées.
>
> Nous avons dégarni le gypse pour constater que l'isolant cellulose sur le plastique était mouillé et que la provenance de cette eau semblait être liée avec le manque d'étanchéité d'une manche d'évent de plomberie sur le toit.
>
> Nous avons appliqué une couche de ciment plastique de réparation sur les endroits à risques autour des trois détails à cet endroit, mais la toiture présente beaucoup d'anomalies et des risques d'infiltrations un peu partout.
>
> Nous recommandons que la situation soit vue par un couvreur qualifié et/ou un architecte pour identifier les solutions envisageables.

[97] Les auteurs du rapport Lauresco n'ont pas témoigné à l'audience, le rapport tenant lieu de témoignage.

Les décisions de l'Administrateur

[98] L'infiltration au 407 de février 2017 a eu lieu après l'inspection de l'inspecteur-conciliateur qui elle, avait eu lieu le 7 février 2017, ce qui explique pourquoi il est écrit : « au jour de la rédaction de la présente, la représentante du syndicat a fait parvenir à l'administrateur une correspondance en lien avec une problématique infiltration d'eau au plafond de l'unité 407 ».

[99] Elle n'a jamais reçu l'expertise mentionnée dans la décision de l'Administrateur du 22 mars 2017 (point 17 toitures membrane : « l'entrepreneur devra faire vérifier l'état de la toiture en mandatant pour ce faire un expert »).

[100] Quant à la deuxième décision du 17 juillet 2017, pièce A-2a :

> 87 Infiltrations d'eau au plafond de l'unité 407 en provenance de la toiture
>
> Nous constatons que l'entrepreneur est intervenu en corrigeant la source de l'infiltration d'eau et les dommages causés par ladite infiltration d'eau dans l'unité 407 et l'administrateur considère ce point comme étant réglé.
>
> Analyse et décision (point 87) concernant le point 87, le syndicat déclare que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise. Par conséquent, l'administrateur considère que ce point est maintenant réglé. ;

[100.1] le conciliateur était venu le 15 juin 2017, il est allé entre autres sur la toiture et à l'intérieur du 407, il avait fait une inspection visuelle, sans faire de test d'humidité, d'eau, de thermographie, sans démonter des maximums sans inspecter les combles, les travaux au-dessus du 407 avaient été réalisés ;

[100.2] bien que présente, elle n'a pas souvenir si l'inspecteur-conciliateur a demandé au Syndicat s'il était satisfait des travaux.

[101] Quant à la troisième décision du 15 janvier 2018, pièce A-3a :

> Lors de l'inspection, nous avons constaté que les travaux relatifs au point 1 à 19, [dont 17 – membrane] 21 à 23, 25 à 29,32 à 42 et 44 à 56, ont été effectués par l'entrepreneur.

[101.1] deux conciliateurs étaient venus le 9 novembre 2017, ils ont fait une inspection, fait des mesures de son à cause d'une réclamation pour insonorisation ;

[101.2] le Tribunal note qu'il y a eu un débat à l'audience sur la pertinence du contenu des tests d'insonorisation au présent arbitrage ;

[101.2.1] le procureur du Bénéficiaire affirmant qu'il voulait démontrer que s'il y avait eu des tests particuliers suite à une plainte pour une déficience d'insonorisation, aucun test n'avait été effectué quant aux travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur et

que la décision objet de l'arbitrage avait comme motif les décisions antérieures qui n'avaient pas été portées à arbitrage et qu'il trouvait éclairant de montrer au tribunal comment ces décisions antérieures avait été rendues en regard de l'obligation de résultat de l'Entrepreneur ;

[101.2.2] ce à quoi le Tribunal a rappelé que l'arbitrage était un procès de novo[10] au cours duquel le Bénéficiaire pouvait faire toute sa preuve et qu'il pouvait argumenter de toutes façons ce point en plaidoirie, mais sans entrer dans les détails sur comment le conciliateur avait fait des tests de son suite à une réclamation pour insonorisation, le soussigné ayant déjà eu des arbitrages portant sur ce dernier sujet[11] et qu'il était au courant en quoi consistait des tests de son, à moins bien sûr que lors des tests on ait vu des choses pertinentes au présent litige.

[101.3] le témoin ajoute que c'est seulement suite à une inspection visuelle que l'inspecteur a conclu que les travaux avaient été effectués par l'Entrepreneur, l'autre conciliateur ayant quitté après ses tests d'insonorisation, aucun test n'a été effectué à part l'inspection visuelle ;

[101.4] elle ne se souvient pas si on lui a demandé si elle était satisfaite des travaux.

[102] Dernière décision – 4 novembre 2019, pièce A-15 ;

[102.1] elle ne sait pas pourquoi il y a eu un délai entre la réception de la réclamation écrite le 7 février 2019 et l'inspection du 2 octobre 2019, pour ajouter qu'après la réclamation du 7 février ils avaient mandaté une firme (Toitech) pour obtenir une expertise spécialisée ;

[102.1.1] quand Cossette et Touchette ont remis leur rapport dans lequel ils disaient que la toiture devait être remplacée, ils ont dit que le Syndicat devrait expertiser plus :

[102.1.2] par expérience ils avaient déjà produit une réclamation sur un autre sujet qui avait été acceptée par l'Administrateur puis rejetée suite à un rapport d'expert de l'Entrepreneur donc ils tenaient à faire une expertise supplémentaire.

---

[10] *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.), paragraphes [20], [24] ; *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S14-070901-NP, 1er juin 2015, Yves Fournier, arbitre, paragraphes [68] à [76]. *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (tel qu'il était alors), paragraphe [130].

[11] Entre autres, dans l'affaire produite par le Bénéficiaire parmi ses autorités à son Onglet 20, *Syndicat de copropriété du 5366, 10e avenue* et *Développement P10 inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-09-24 Roland-Yves Gagné, arbitre), SOQUIJ AZ-51635850.

[102.2]le 2 octobre 2019, le conciliateur a passé beaucoup de temps dans l'unité 407 où il a passé à travers d'une liste de questions, elle n'a pas souvenir qu'il soit monté sur le toit.

[102.3]c'est le même jour, qu'elle a vu pour la première fois l'expertise de l'Entrepreneur (rapport Chiovitti).

[102.4]elle réitère avoir appris l'infiltration le 17 juillet 2018 et non en juin 2018.

[103] Pour toutes les infiltrations, l'Entrepreneur en a été informé le même jour où ils ont appris ou le lendemain, deux jours au plus tard.

[104] Pour l'infiltration du 17 juillet 2018, ils ont informé l'Entrepreneur, ils ont mandaté Cossette & Touchette pour vérifier les réparations de l'Entrepreneur en septembre (sic!) 2018 et ils ont reçu le rapport en février 2019 suite à quoi ils ont fait la dénonciation.

[105] Ils les ont mandatés car plusieurs unités (elle nomme les 407, 404, 405) avaient eu des infiltrations en plus des « patchs » sur le toit alors qu'on ne pouvait pas dire pourquoi ils étaient là ;

[105.1]le Tribunal d'arbitrage note que l'infiltration du 404 a eu lieu en novembre 2017, celle du 405 en juillet 2018, et que la première dénonciation reçue par l'Administrateur est le 7 février 2019.

[106] Ils ont fait venir Cossette pour avoir leur avis sur ces réparations.

[107] Lors de leur inspection de septembre 2018, la seule chose que Cossette & Touchette ont partagée, fut qu'il devrait faire des investigations encore plus poussées sur la membrane pour comprendre quel type de matériau il s'agit puisque ce n'était pas type de matériau qu'ils avaient l'habitude de voir.

[108] Elle commente ainsi le paragraphe suivant de la décision de l'Administrateur du 4 novembre 2019 :

> (extrait) De plus, les décisions de l'administrateur datées des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018, n'ont pas été contestées par le Syndicat. Ce n'est que le 6 février 2019 qu'il dénonce ces travaux, lesquels ont été exécutés vers le mois de juillet 2017, soit plus de six mois suivant la première constatation de la situation. ;

[108.1] après le 22 mars 2017 et 15 janvier 2018, dans les mois qui suivent ces deux dates on n'a pas eu d'infiltrations ou autres, qui leur ferait croire que les réparations faites entraîneraient des problèmes ;

[108.1.1] ils n'avaient aucune raison de porter ces décisions en arbitrage ;

[108.1.2] il n'y avait aucune raison de porter ces décisions en appel ou les contester.

[109] Après l'infiltration de juillet 2018, comme il y avait déjà eu au minimum trois réparations sur la toiture, ce qui a entraîné des questions pour le Syndicat pour

savoir ce qui se passait, s'il y avait quelque chose qui nécessitait leur attention, ils ont mandaté Cossette & Touchette.

[110] Elle commente ainsi le paragraphe suivant de la décision du 4 novembre 2019 :

> Finalement, le type de membrane utilisé pour la toiture était apparent pour un expert lors de la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncé ;

[110.1] elle a connu le type de membrane seulement quand elle a reçu le certificat de garantie en 2017.

[111] Elle n'a pas réglé la facture de l'Entrepreneur du 4 avril 2019 (Pièce A-12 corrigée, lettre de Me Maroun), vu les nombreux problèmes d'infiltrations.

[112] Quant au déglaçage, le représentant de Bentoc [sous-traitant, installateur de la membrane] lui avait dit que le toit nécessitait un déglaçage, un déneigement régulier et a ajouté qu'il ferait une soumission pour déneiger régulièrement le toit, qu'il faudrait deux hommes pour quatre à six heures de temps à chaque fois, une vingtaine de fois par année, et sans recevoir de soumission écrite.

[113] Ils ont réalisé que ça leur coûterait environ $15,000 par année ce qui est un budget assez élevé pour un syndicat qui a un budget de moins de 100 000 $ par année en frais d'opérations.

[114] Ils se sont renseignés sur les taux de déneigement alors que sur les autres immeubles qu'elle gère, elle ne procède à aucun déglaçage ou déneigement de toiture.

Charles Gaudreau

[115] Charles Gaudreau est propriétaire de l'unité 407 depuis décembre 2015 (c'était la dernière unité qui était libre, certains étaient dans l'immeuble depuis un an), il est secrétaire du syndicat Bénéficiaire depuis mai 2016.

[116] Il fait les suivis avec le gestionnaire, le CA s'occupe du maintien de la qualité de l'immeuble et de sa pérennité, il signe les chèques pour les dépenses, etc.

[117] Il ne travaille pas dans l'industrie de la construction et n'a pas de formation dans ce domaine.

[118] Il habite au quatrième étage, la première infiltration a eu lieu chez lui, donc il a suivi le dossier avec grand intérêt parce qu'il a la toiture au-dessus de sa tête

[119] Le rapport d'intervention de Darcon du vendredi 24 février 2017 est produit en Annexe L du rapport d'expert Beaudry (B-16).

[120] Il était présent lors de cette intervention, il avait vu une bulle d'eau dans sa salle de bains, il est resté surpris.

[121] C'était un vendredi soir il était 22 heures, il a téléphoné tout de suite au gestionnaire car il savait que c'était important de ne pas attendre quand il y avait des « ballounes » d'eau étant donné qu'il ne savait pas d'où ça venait, il ne voulait pas que ça empire.

[122] Le gestionnaire a envoyé Darcon, ils sont venus le soir même pour enlever ce qui était mouillé, souillé, ils ont mis une réparation temporaire pour pas que ça continue parce qu'il pleuvait.

[123] Quant aux dommages dans son unité, le tiers du plafond de la salle de bains était ouvert et un peu le mur, l'isolant soufflé qui était à l'intérieur qui était mouillé, puis il y a eu des appareils de séchage pendant une semaine ou deux pour sécher, éviter la moisissure.

[124] Il se considère chanceux d'avoir pu agir rapidement.

[125] Darcon est revenu dans les jours qui ont suivi pour regarder la correction temporaire.

[126] L'Entrepreneur est venu dans la semaine qui a suivi, il a fait une réparation comme une deuxième toiture, une immense « patch » au-dessus de chez lui où ça avait coulé au-dessus de la salle de bains.

[127] Il lui a dit qu'il avait échappé le sceau du produit et que c'était pour ça qu'il y avait une immense « patch ».

[128] Au début, l'Entrepreneur lui a dit qu'il y avait eu de la neige dans un évent qui avait fondu, ce qu'il a trouvé surprenant car c'était beaucoup d'eau pour de la neige.

[129] Au final, une fois que l'Entrepreneur a reçu les photos de Darcon, l'Entrepreneur a reconnu que c'était la membrane :

[129.1] on voyait avec l'ouverture dans son plafond, on pouvait voir la lumière du jour donc c'était clair que ça passait là.

[130] Le témoin était présent lors de l'inspection du conciliateur le 15 juin 2017 qui a précédé la décision du 17 juillet 2017 (pièce A-2a), l'inspection n'avait pas été très longue, ce dernier était venu voir dans sa salle de bains ;

[130.1] il y avait eu un petit dénivelé dans la correction faite à l'intérieur, le conciliateur avait regardé ça et ils en avaient discuté pas très longtemps.

[131] Il n'y a eu aucun test autre qu'une inspection visuelle, c'était seulement une prise de notes et il n'a jamais vu d'appareils, de caméras pour les relevés thermiques ou des ouvertures, l'inspecteur écoutait plutôt les explications de l'Entrepreneur, il notait beaucoup ce qu'il lui disait, ce qui était arrivé, ce qui avait été fait, c'était ça pour lui (le conciliateur) l'inspection.

[132] Le conciliateur ne lui a pas demandé si le Syndicat était d'accord ou pas avec les travaux correctifs.

[133] Le témoin était aussi présent lors de l'inspection du 9 novembre 2017 précédant la décision du 15 janvier 2018 (pièce A-3a), ce sont les tests d'insonorisation qui ont pris la majorité du temps car il fallait se déplacer d'une unité à l'autre ensuite il y a eu une inspection visuelle à partir du premier étage dehors, il n'a pas souvenir d'avoir parlé à ce moment de la toiture, ils ont peut-être passé voir mais il n'y a pas eu de test ou quoi que ce soit.

[134] Il était aussi présent à l'inspection du 2 octobre 2019 qui a précédé la décision du 4 novembre 2019 (pièce A-15), on a fait une rencontre dans sa cuisine, il a trouvé ça surprenant car l'inspecteur ne semblait pas vouloir aller à la toiture, on lui a suggéré à plusieurs reprises, la trappe d'accès était juste à côté et on lui disait « on est tout aussi bien de monter tant qu'à y être », il ne savait pas pourquoi il était venu si c'était juste pour jaser.

[135] L'Entrepreneur sur place a sorti pour la première fois son rapport d'expert Chiovitti qu'il n'avait pas remis avant sous prétexte de problème informatique, il a montré une partie de la membrane en disant « regardez c'est solide », il a brandi dans les airs des documents en disant qu'il existe des normes d'application que l'inspecteur et lui ont demandé à voir, mais l'Entrepreneur les a rangés dans son sac, il a dit que c'était disponible sur Internet et qu'ils pouvaient les trouver, il les a envoyés plus tard.

[136] L'inspecteur posait des questions sur cette membrane car clairement c'était la première fois qu'il entendait parler de cette membrane-là.

[137] Il ne lui semble pas que l'inspecteur soit allé sur la toiture, mais ne peut pas le garantir.

[138] Le CA [du Syndicat Bénéficiaire] a décidé de procéder à une expertise car avec leur première expérience avec [l'Administrateur de] la Garantie pour l'insonorisation, ils avaient eu une décision favorable suite à l'expertise faite par la Garantie, elle leur avait donné raison mais quelques mois plus tard après la date du délai pour contester la décision, l'Entrepreneur a fait venir son expert qui lui a dit qu'il n'y avait pas de problème et il y a une nouvelle décision sur le même sujet sur la foi de l'expertise donc pour eux c'est important d'avoir leurs propres experts ;

[138.1] le Tribunal note n'avoir pas entendu ou vu la preuve concernant le problème allégué d'insonorisation, dont il n'est pas saisi.

[139] Pièce A-4, rapport Cossette - il a participé à la décision de redemander à Cossette & Touchette parce qu'il n'était pas là au début en novembre 2015 (inspection pré-réception) ;

[139.1] il voulait s'assurer de vérifier les points qu'ils contestaient pour la toiture parce qu'ils se disaient qu'à la quantité où ils étaient rendus, ils se sont dits qu'il fallait vraiment qu'un expert leur dise si la toiture était bonne ou pas, parce que personne ne connait ça, il y a eu un nombre anormalement (sic!) élevé d'infiltrations, ils sont donc retournés chez Cossette qui leur a suggéré d'aller voir un autre expert [pour une expertise] plus poussé[e] parce que c'était pas évident de savoir c'était quoi la toiture et comment l'évaluer.

[140] Ils ont reçu le rapport Cossette en février 2019.

[141] Appelé à commenter « Ce n'est que le 6 février 2019 qu'il dénonce ces travaux, lesquels ont été exécutés vers le mois de juillet 2017 », à la question de son procureur : est-ce que le Syndicat connaissait la problématique et si oui à partir de quelle date :

[141.1] il répond pour le 405 c'est arrivé en juillet 2018, il y avait une infiltration, c'était juste avant les vacances de la construction et ils attendaient que l'Entrepreneur revienne des vacances de la construction, qu'il vienne finaliser les travaux puis dès le mois d'août ils ont demandé à Cossette & Touchette de faire une expertise et ils ont eu le rapport en février 2019.

[142] Appelé à commenter « Finalement, le type de membrane utilisé pour la toiture était apparent pour un expert lors de la réception du bâtiment et n'a pas été dénoncé », quant à la connaissance du CA sur le type de membrane ;

[142.1] il répond qu'il est surpris car l'inspecteur lui-même lors de la rencontre [du 2 octobre 2019] ne savait pas « c'était quoi » donc il trouvait ça drôle qu'un inspecteur qui ne connaissait pas ça s'attendait à ce que tout le monde le connaisse ;

[142.2] avant 2017, moment où ils ont reçu les documents de Couvertures Bentoc, il ne savait même pas qui avait posé la membrane, si c'était l'Entrepreneur ou un sous-contractant.

[143] Quant à l'infiltration survenue à l'unité 301 en mars 2019 mentionnée dans la décision du 4 novembre 2019 :

[143.1] il en a eu connaissance, il avait trouvé ça surprenant car ils avaient mandaté une compagnie pour nettoyer les drains, toutefois, il s'agit de terrasses sur le troisième et ils n'avaient pas de plan avec la situation exacte des drains ;

[143.2] c'est d'ailleurs leur expert (Toitech) qui a montré à Monsieur Savoie [l'Entrepreneur] où était la coupure dans la terrasse commune pour accéder au drain car avant ça, personne ne savait comment nettoyer le terrain sous la terrasse ;

[143.3] il ajoute que si la membrane était étanche, même si le drain était bloqué il n'y aurait pas dû y avoir infiltration.

[144] L'Entrepreneur a envoyé des factures alors qu'ils n'ont jamais terminé le travail, il allègue avoir fait un travail pour le Syndicat mais il n'a même pas fini, le Syndicat a dû prendre une autre compagnie pour terminer.

[145] Il corrobore que quand l'Entrepreneur fait des travaux correctifs il contacte directement les occupants, les occupants leur reviennent seulement quand il y a par exemple des retards à compléter les travaux.

[146] Quant au déglaçage, le CA a considéré que ce serait bizarre de payer 15 000 $ par hiver et ils ont constaté que les immeubles environnants, dont un géré par la Ville, n'étaient pas déneigés, ils n'ont reçu aucun avis de leur assureur à cet effet.

L'Entrepreneur

Benjamin Matte

[147] Benjamin Matte travaille pour la compagnie Couvertures Bentoc depuis 18 ans, c'est sa compagnie (président-fondateur), il est couvreur depuis toujours.

[148] Il fait des toitures en bardeaux d'asphaltes et en polyuréa.

[149] Ça fait sept ans et demi environ qu'il travaille avec ce produit, la première fois c'était pour une autre compagnie où il avait fait plusieurs bassins, plusieurs rétentions, toiture garage, toiture terrasse, c'était ça l'utilisation avant.

[150] Il dit avoir commencé à appliquer ce produit avec quelqu'un d'autre (Mars Industriel Coating), sinon Polyvar (compagnie à Boisbriand) qui donnait de la formation avec Demilec (plus gros vendeur d'uréthane au Canada).

[151] Questionné sur la facture E-1, 1ère facture du 15 juillet 2014, 50,000$ plus taxes, pour la toiture principale ;

[151.1] à la question de quelle manière ça été fait, il répond :

> « ça c'est sur un Advantech avec joints sablés avec une application de polyuréa et une peinture de polyuréthane deux composites blanches », la blancheur n'étant pas à même le polyuréa.

[152] Les travaux ont été faits au mois de juin 2014.

[153] La deuxième facture du 22 août 2014 pour 22 944 $ plus taxes, il s'agit de la toiture, la cage d'ascenseur, puis les parapets et les boîtes d'air climatisé qui ont été sorties par après.

[154] La troisième facture du 28 septembre 2014, il s'agit de l'étanchéité des nouvelles boîtes qui sortent sur la toiture principale et l'application de polyuréa sur la terrasse béton, sur la dalle qui était plus basse, une toiture inférieure, une toiture terrasse de béton.

[155] Puis toujours en E-1, une lettre de garantie avec l'en-tête Les Couvertures Bentoc inc., où on décrit le produit comme étant Polyuréa Maxguard U-290 (Demilec [le fournisseur, auj. Huntsman]) la garantie est de 5 ans sur la main-d'œuvre, 30 ans sur le produit, mais il faut qu'il y ait un entretien, un déglaçage, sur la toiture pour que la toiture dure ce nombre de temps c'est d'ailleurs écrit dans la garantie ;

[155.1] à la question du Tribunal, à quel endroit c'est écrit pour le déglaçage, il est incapable de dire où ;

[155.2] le Tribunal a demandé : « donc ce n'est pas écrit qu'il faut un déglaçage à chaque année » et le témoin a répondu « non car il y a des années où on ne déneige pas », « mais si la neige monte au niveau de maximums il faut faire un entretien pour dégager le maximum ou l'évent de plomberie » ;

[155.3] le témoin a par la suite référé à la clause selon laquelle il n'était pas responsable de toutes les intempéries, émettant l'opinion juridique à l'effet que cela incluait l'obligation de déglaçage « 3. Aucune responsabilité ou obligation n'est assumée quant aux réparations rendues nécessaires en raison de tempêtes, ouragan, cyclone, orage accompagné de grêle, autre phénomène de la nature ou risque pouvant endommager l'extérieur […] » ;

[155.3.1] avec égards le Tribunal a noté au témoin qu'il plaidait en droit, tout en indiquant que le procureur de l'Entrepreneur pourra plaider ce point en plaidoiries.

[156] Il y a eu deux (sic!, il dira plus loin « pour les réparations on l'a appelé trois fois en six ans ») interventions : la première fois, le Syndicat avait fait venir quelqu'un d'autre (note du Tribunal : Darcon le 24 février 2017) et il a fait faire une réparation avant de l'aviser, il ne lui avait pas téléphoné.

[157] Quand lui est arrivé, une réparation avait déjà été faite donc il n'a pas pu voir ce qui en était.

[158] Il considère qu'il aurait dû être avisé en premier, ça n'a pas été le cas.

[159] Il a renversé sa chaudière de MEK qui est un *ramollisseur* à membrane, « c'est une erreur vraiment plate » ;

[159.1] il a fallu qu'il pulvérise 20 pieds par environ 15 pieds de plus que ce qu'il avait renversé, en tant que tel c'était une tache de 12 pouces par 12 pouces.

[160] Il a effectué des travaux correctifs : il a laissé le « pitch », il a enduit une membrane autocollante Vanguard par-dessus, et a pulvérisé par-dessus avec le Maxguard U-290 (polyuréa) et il a fallu aller plus loin parce qu'il y avait renversé la chaudière.

[161] Il a fait des vérifications, il y avait des caps d'évent de plomberie qui étaient sortis, les évents de plomberie intérieure complètement disconnectés qui étaient « comme pas rentrés », ils ont fait un tour du périmètre et les « places qu'ils jugeaient », par précaution, ils ont renforcé la membrane.

[162] La deuxième visite le 17 juin 2018 (sic!, il dit plus loin « au milieu de juillet 2018 ») avec Monsieur Savoie [l'Entrepreneur], il y avait une place où il y avait un petit peu moins de matériel près des fils électriques et ils ont refait une « passe? » pour aller mettre un peu plus de polyuréa à ce niveau-là, il ne s'est pas caché de la réparation, il l'a faite.

[163] Il y a eu une troisième visite le 27 mars 2019, la gestionnaire voulait une rencontre, c'était une visite des lieux.

[164] La visite du 27 mars 2019 fut effectuée dans les circonstances suivantes (voir l'objection au paragraphe suivant) : il avait vu que la toiture avait été étirée à cause d'une surcharge de neige et au niveau des maximums, il y avait presque deux pouces à chaque ventilation, et que les « *joints du plywood (pardon ici c'est Advantech)* » avait subi une surcharge probable de glace et de neige c'est ce qu'il avait constaté le 27 mars que la toiture avait étiré.

[165] Le procureur du Bénéficiaire s'est objecté à la question et à la réponse quant à la cause, incluant la lettre du 8 avril 2019 (pièce E-2), cause alléguée par le témoin comme de l'étirement causé par une surcharge de neige à l'effet qu'il s'agissait d'une opinion :

[165.1] le Tribunal a dit aux procureurs qu'ils pourront plaider cette objection lors des plaidoiries puisque le témoin ne faisait que lire une lettre du 8 avril 2019 (pièce E-2) qu'il avait envoyée au Bénéficiaire qui était au dossier, le tribunal ayant déjà mentionné à tous savoir faire la part des choses entre un témoin expert qui doit être neutre et une personne qui a un intérêt au dossier (ici, le sous-traitant qui a installé la membrane), tout comme le ouï-dire qu'une lettre peut contenir ;

[165.2] l'objection n'a pas été plaidée autrement à l'audience, le Tribunal déclare qu'il ne peut pas conclure de la preuve qu'il y a eu un étirement causé par une « surcharge » de neige.

[166] Le témoin a dit au Syndicat qu'il faut dégager les ventilateurs, dégager les glaces et les surcharges de poids car c'est un toit plat, sinon ça endommage la toiture, oui il donne une assurance toiture mais il n'était pas une assurance intempéries, les gens ont un travail à faire.

[167] Il est allé trois fois faire des réparations :

[167.1] une fois en mars 2017 où il y avait moins de produit (pas assez épais à une certaine place), une fois sur le bord du maximum, une fois les « topshops » les évents de plomberie ;

[167.2] une fois en juin 2018 (puis dit « au milieu de juillet 2018 »), pour des évents de plomberie ;

[167.3] la dernière fois le 16 juillet 2019 (dans ce coin-là, c'est Mathieu son homme de service/contremaître qui y avait été).

[168] Il est allé quatre fois au total (le 27 mars 2019 c'était pour une réunion), dont trois fois pour réparer.

Contre-interrogatoire

[169] En contre-interrogatoire, il dit n'avoir sablé que les joints avant l'application, il n'a pas sablé tout le pontage puisque ce n'est pas un pontage de bois, c'est un Advantech, ce n'est pas considéré comme un bois c'est vraiment juste les joints puisque c'est embouveté pour pas que ça relève il prend de l'Advantech parce que le niveau de colle est tellement élevé, c'est un polyuréthane qui vient fusionner avec le polyuréa.

[170] À la question s'il a fait des relevés de température avant et pendant, il répond qu'il faisait très chaud parce qu'en été il ne fait pas de relevés de température.

[171] À la question s'il avait fait des relevés d'épaisseur du produit car il a affirmé avoir rajouté du produit là où il en manquait, il répond que pendant les travaux, ils font toujours un « coat test », mais il n'a pas de registre à cet effet, il n'a pas gardé un morceau comme tel.

[172] Il installe l'évent, mais ce n'est pas lui qui détermine où ils vont, les trous sont déjà faits, il enduit le produit autour du trou, il assit l'assiette car c'est un évent de plomberie avec une assiette, « on vient graffigner et shooter par-dessus », et quand les capuchons s'étaient déplacés, il avait « shooté » les capuchons.

[173] Les factures, les durées de garantie, il les envoie à l'Entrepreneur parce qu'il fait affaire avec l'Entrepreneur.

[174] Le déglaçage n'est pas à chaque fois qu'il neige mais une à deux fois par hiver, quatre à six heures par deux hommes, 70$/l'heure, et il y a des hivers où on n'est pas obligé c'est pour ça qu'il faut aller voir l'état de la toiture, parfois c'est une année sur trois ;

[174.1] bien qu'il n'ait pas dit spécifiquement que ce devait être fait par sa compagnie, ça ne peut pas être fait par n'importe qui parce que si on donne un coup de pelle et on fait un petit trou, on va appeler sa compagnie.

[175] Il n'est pas au courant que l'architecte avait prévu un autre type de membrane, on l'a appelé pour faire ça.

[176] Il est appelé à commenter l'article « C'est arrivé à un entrepreneur près de chez vous » de l'APCHQ « Polyuréa, c'est peut-être le Pérou ! » (B-16 – Annexe J – 101 de 182) ;

[176.1] à la question, si ce qui est écrit dans cet article lui dit quelque chose, il répond oui il en a pris connaissance, ça ne le concerne pas ;

[176.2] à la question, dans le cadre des travaux effectués sur cet immeuble en 2014, avez-vous fourni à l'Entrepreneur général ce qui est mentionné aux points A à F (page 4) ;

[176.2.1] le Tribunal cite ici le contenu de ce document :

176.2.1.1. « qu'est-ce que l'entrepreneur aurait pu faire de mieux ?

176.2.1.2. a. Exiger une copie de l'acceptation du produit comme solution de rechange émise par la Régie du bâtiment du Québec ;

176.2.1.3. b. Vérifier si le produit a obtenu une évaluation du CCMC ;

176.2.1.4. c. Exiger une attestation émise par un laboratoire reconnu indiquant que le produit rencontre les objectifs du *Code de construction* ou encore la norme ONGC-37-GP-52M pourtant sur les membranes élastomères ;

176.2.1.5. d. Vérifier auprès de l'Association des maîtres-couvreurs du Québec (AMCQ) si elle reconnaît le produit et est prête à offrir la garantie de 10 ans ;

176.2.1.6. e. S'assurer que les plans et devis préparés par un architecte exige bien ce produit ;

176.2.1.7. f. S'assurer que l'installation sera supervisée par un spécialiste agréé de cette technologie et que

celui-ci émettra une attestation de conformité de l'installation ;

[176.2.2] le témoin répond non, l'Entrepreneur ne lui a pas demandé ces points-là, il ne les a pas fournis.

[177] À la question, est-ce que les travaux qu'il a effectués lors des trois dates qu'il a données suivaient le rapport Chiovitti, il répond non car il a fait ses travaux avant octobre 2019.

Louis-Philippe Bélanger

[178] L'Entrepreneur a produit comme témoin expert Louis-Philippe Bélanger.

[179] Sa formation est une technique en architecture suivie d'un baccalauréat en design de l'environnement (l'espace), puis un programme court en gestion de projet, il est membre de l'Ordre des technologues professionnels.

[180] Le Tribunal d'arbitrage l'a reconnu comme témoin expert en tant que technologue professionnel.

Rapport d'expert

[181] Son rapport d'expert daté du 13 octobre 2020, est produit en E-3.

[182] À partir de la page 6, 2e paragraphe, de son rapport, il écrit :

> De toutes évidences, la principale cause de litige, dans l'ensemble du dossier, repose sur le choix du matériau pour la construction de la toiture, à savoir le recouvrement de polyuréa. Ce matériau diffère des plans d'architecture produits pour la soumission initiale et qui spécifiaient que le toit devait être recouvert de deux (2) membranes de bitume modifié au SBS, dont une de couleur blanche faisant office de finition.
>
> Toutefois, cette modification ne semble pas découler de l'initiative unilatérale de l'entrepreneur et a été effectuée au vu et su des parties prenantes. En effet, comme l'indique l'architecte monsieur Michel Beaudry dans son document : « …un intervenant au dossier a demandé à ce que la couverture soit construite avec un système différent de celui spécifié sur les plans d'architecture émis pour soumission et cette demande a été réalisée. » (p: 37). Ainsi, suivant cette demande, nous présumons qu'une autorisation a été donnée permettant sa réalisation.
>
> Selon les informations obtenues par l'entrepreneur général, monsieur Savoie, cette modification était principalement motivée par des contraintes d'accessibilité aux toitures. En effet, la présence de fils électriques mettait en cause la sécurité de l'utilisation de la machinerie conventionnelle, dont en particulier les manœuvres de la grue, pour le transfert des matériaux du sol vers les toits. Le recours au « polyuréa » n'exigeait pas de telles manœuvres, puisque ce dernier est appliqué par pulvérisation.
>
> De plus, nous tenons à souligner que notre inspection visuelle de la toiture ne nous a pas permis d'inventorier d'anomalies majeur[e]s au niveau de la membrane polyuréa installée. À noter également qu'il ne nous semble pas que toutes les infiltrations inventoriées soient directement attribuables à la membrane polyuréa

installée. En fait, suite à notre rencontre avec M. Savoie, il semble qu'il n'y ait eu que trois (3) infiltrations d'eau attribuables à la membrane polyuréa installée et que toutes les sources et causes de ces infiltrations aient été réparées rapidement. D'autres infiltrations d'eau ont été constatées, mais elles n'étaient pas attribuables à la membrane, toujours selon les informations obtenues, mais plutôt à un problème d'étanchéité du revêtement verticale de l'appentis (revêtement dégrafé lors de forts vents) ou encore à des problèmes d'accumulation de neige et de glace (neige dans les ventilateurs statiques, etc.).

D'ailleurs, toujours selon les informations obtenues, ce serait lors de la dernière réparation que plusieurs interventions (voir photos) aient été effectuées au niveau de la toiture, mais ce à titre préventif seulement.

À noter qu'à certains endroits où il y a eu des réparations ou interventions, les membranes n'ont pas offert une pleine adhérence sur leurs périmètres, découlant du fait que la couche d'apprêt n'a pas été appliquée jusqu'à leurs pourtours (voir photo 12). Toutefois, ces membranes présentent tout de même l'étanchéité requise, puisque nous en avons pour preuves que les réparations effectuées ont toutes permises de régler les problèmes d'infiltrations d'eau, toujours selon les informations obtenues.

3. DISCUSSION ET RECOMMANDATIONS

À la lumière des constats lors de notre inspection, en considérant l'ensemble des documents et informations qui nous ont été soumis par Me Alessandra Leuci, des informations obtenues de l'entrepreneur, et selon nos connaissances : rien n'indique que le recouvrement de *polyuréa* n'est pas adéquat comme matériau de couverture. De plus, notre inspection visuelle de la toiture ne nous a pas permis d'inventorier d'anomalies majeures au niveau de la membrane *polyuréa* installée. Ainsi, il ne nous apparaît pas que toutes les infiltrations inventoriées soient directement attribuables à la membrane *polyuréa* installée.

Somme toute, le choix du *polyuréa,* par l'entrepreneur peut se justifier et force est de reconnaître que l'entrepreneur, en se référant à une technologie innovante et peu courante, a démontré de l'audace et de la créativité dans un domaine qui est en constante évolution.

Pour toutes ces considérations, nous sommes d'avis que, face aux problèmes rencontrés actuellement*, on ne peut blâmer un entrepreneur* d'être à la recherche d'une technologie nouvelle et adaptée aux circonstances et en ce sens*, on ne peut parler de « négligence » de sa part.* De plus, la membrane installée semble généralement, répondre à son utilité première, qui est celle d'être étanche.

[183] Le Tribunal note avoir exprimé ses réserves lors de l'audience sur le texte mis ici en italique, considérant qu'à première vue, il s'agit d'une opinion juridique sur les moyens utilisés, et la Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises[12] que la preuve d'opinions juridiques par expert n'était pas admissible en droit, d'autant plus que le Tribunal doit décider entre autres, s'il donne satisfaction au Bénéficiaire quant au délai de dénonciation, si l'obligation de résultat (et non de moyens) a été respectée et si cette obligation est toujours cautionnée par l'Administrateur ;

[12] *Premier Tech ltée c. Dollo* 2015 QCCA 1159 (paragraphes [108] et [109]) ; *Fournier c. Lamonde* 2004 RDI 267 (paragraphes [21] et [22].

[183.1]vu les conclusions auxquelles il en arrive, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à élaborer d'avantage sa position sur ce point.

Témoignage à l'audience

[184] Il a effectué une inspection visuelle le 14 août 2020.

[185] Il a consulté les documents dont la liste se trouve aux pages trois à cinq de son rapport.

[186] Le bâtiment à une toiture principale au niveau du quatrième étage et une toiture secondaire au niveau du troisième étage.

[187] Quant à ses connaissances sur ce produit-là, il en a déjà inspecté par inspection visuelle deux fois auparavant, sur la toiture d'une école à Montréal et celle d'un édifice pour personnes âgées ;

[187.1]il les avait inspectées dans le cadre d'une inspection visuelle régulière à la demande de la Commission scolaire de Montréal et l'autre par une entreprise privée (note du Soussigné : connue par sa publicité à la télévision) de la résidence.

[188] Selon les informations qu'il a obtenues, c'est à cause des lignes de haute tension (sur tout le côté de la rue Saint-Ambroise) que ce produit a été utilisé qui restreignait l'utilisation d'autres équipements (grues) ou de propane à proximité de fils électriques, il ne sait pas s'il y a eu d'autres motivations.

[189] L'utilisation de ce produit permet une accessibilité au toit, il est plus facile pour amener de l'équipement parce que c'est giclé.

[190] Quant aux trois infiltrations d'eau dont l'Entrepreneur lui a fait mention :

[190.1]il ne pouvait pas statuer sur des infiltrations qu'il n'avait pas vues, il ne peut pas caractériser les infiltrations qu'il n'a pas vues, si elles venaient de la toiture ou non ;

[190.2]pour ce qui est de l'état général, il a constaté lors de son inspection visuelle, qu'il y a eu des réparations d'effectuées, mais en général il n'y avait pas de fissures, il n'y avait pas d'anomalies qui pouvaient engendrer visuellement une infiltration d'eau.

[191] La seule chose qu'ils (lui et l'Entrepreneur qui l'accompagnait) avaient principalement remarquée est au niveau des bassins secondaires, les crépines de drain étaient obstruées par des débris de végétation et d'autres débris au niveau de la toiture (des clous, des débris coupants) et qu'il y avait eu des réparations ponctuelles de faites à quelques endroits.

[192] On lui a parlé d'une infiltration dans un appartement, mais il n'a rien vu au niveau de la toiture qui avait pu expliquer la source.

[193] Il a écrit dans ses conclusions que rien n'indique que le recouvrement n'est pas adéquat parce que cette membrane-là au moment où il y est allé, ne présente aucune anomalie qui permette de dire que l'installation de la membrane ou le type de membrane choisi n'est pas adéquat, à part le manque de peinture mais

pour le reste il n'y avait aucune anomalie qui expliquait que ce type de choix-là était inapproprié pour ce bâtiment-là.

[194] La peinture sert à la réflexion des rayons UV mais ça ne touche pas à l'intégrité de la membrane.

[195] Dans son opinion, il est évident qu'il faut entretenir une toiture, toutes les garanties mentionnent qu'il faut un maintien une à deux fois par an, une inspection.

[196] Il n'a pas vu de fissures, il n'a vu pas de perforation de la membrane lors de sa visite.

[197] Quant aux réparations ou interventions mentionnées à la page 7 de son rapport, ce sont toutes des informations qu'il a obtenues de Monsieur Savoie à l'effet que ces autres infiltrations étaient dues aux revêtements de l'appentis ou à l'accumulation de neige et de glace ;

[197.1] quand il écrit « selon les informations obtenues », il s'agit d'informations qui lui ont été communiquées par Monsieur Savoie, il n'a pas fait d'expertise lors des infiltrations passées pour connaître leur source ;

[197.2] les phénomènes d'accumulation de neige et glace ont été observés « selon Monsieur Savoie sur place » est encore là, il ne les a pas vus, il n'était pas là.

[198] Quant à savoir si c'est normal pour une toiture de 30 ans d'avoir autant de réparations après cinq ans, il répond que si elles sont attribuables à des correctifs c'est sûr que ce n'est pas la meilleure chose au monde, *il semble* y avoir eu ici beaucoup de travaux préventifs ;

[198.1] le Tribunal lui a demandé ce qu'il voulait dire par *il semble*, il répond qu'il n'était pas là lors de ces travaux ;

[198.1.1] le Tribunal lui a dit « donc vous ne savez pas si c'était des correctifs ou des préventifs », il répond « exactement ».

[199] Il a vu des ballonnements mais a jugé qu'il n'avait pas à l'inscrire dans son rapport d'expert ni les commenter.

[200] Il ne se rappelle pas que dans la première décision de l'Administrateur il y avait des plis dans la membrane à plusieurs endroits, et à la question, est-ce qu'il y a toujours des plis sur cette toiture aujourd'hui il répond ça dépend ce qu'on veut dire par pli, il ne sait pas ce que l'Administrateur veut dire par pli (note : sans répondre à la question par oui ou par non).

[201] Appelé à commenter ses photos, il mentionne que si la surface d'une réparation est plus grande que la partie où on a mis un ramolliseur, la partie qui n'était pas sur le ramolliseur va s'effriter ;

[201.1] il n'a aucune idée si toutes ces infiltrations venaient de la membrane c'est selon les informations qu'il a eues.

[202] Il est d'accord qu'il n'y a pas de fiche CCMC pour ce produit, ce qui ne veut pas dire que ce n'est pas un produit éprouvé ou que ça ait une incidence sur le produit, il n'a rien trouvé à savoir que le produit a été approuvé par la RBQ, il n'a rien trouvé dans le Code de construction à l'effet que ce produit était acceptable pour une toiture.

[203] Avec égards, le Tribunal note, sans contester la bonne foi de l'expert qui agit selon le mandat donné (page 3 de 15 du rapport : « inspection visuelle de la toiture et analyse de la documentation fournie », témoignage : « inspection visuelle de la toiture ; il n'a pas eu le mandat de valider le résultat atteint par les travaux »), être en présence d'un rapport d'expert qui reproduit en grandes lignes le témoignage et l'opinion de l'Entrepreneur lui-même sans permettre au Tribunal de tirer de cette expertise, une conclusion définitive quant à l'état de la toiture sous l'angle de l'obligation de résultat de l'Entrepreneur, puisque l'expert admet :

[203.1] n'avoir procédé qu'à une inspection visuelle en compagnie de l'Entrepreneur ;

[203.2] ne pas pouvoir statuer sur, ou caractériser, les infiltrations passées pour la raison qu'il n'était pas présent lors des différentes interventions ;

[203.3] n'avoir pratiqué aucune ouverture exploratoire ni à l'intérieur pour examiner les combles, il n'a pas regardé le pontage de bois sous la membrane ;

[203.4] n'avoir fait aucun test d'eau au niveau de la toiture pour voir si la membrane était étanche ;

[203.5] n'avoir fait aucun test de thermographie ;

[203.6] ne pas avoir pas compté le nombre de réparations sur la toiture ;

[203.6.1] il dit que cela n'avait pas d'importance car pour chaque réparation il aurait fallu inventorier la cause de chacune, et certaines étaient des mesures préventives et non correctives ;

[203.7] alors qu'il y avait une infiltration d'eau à une unité (non citée dans le texte du rapport, alors que trois photos (#8, #9 et #10) parlent de traces d'infiltrations à l'unité 403), ne pas avoir cherché à en connaître la source, tout en écrivant dans sa conclusion que « généralement » la membrane est étanche, disant le mot « généralement » étant utilisé parce qu'un seul endroit était problématique ;

[203.7.1] il a affirmé avoir su seulement en arrivant sur place qu'il y avait eu une infiltration d'eau à cet endroit donc il n'avait pas l'équipement avec lui pour faire un test.

Sylvain Savoie

[204] Sylvain Savoie est directeur de la compagnie Entrepreneur et s'occupe de la construction et du service après-vente, il est dans l'industrie de la construction depuis environ 40 ans, il a aussi été inspecteur pendant cinq ans pour différentes

institutions prêteuses ; pour ce bâtiment, l'Entrepreneur a agi comme « contracteur » et promoteur.

[205] Son témoignage est sous réserves de l'objection du procureur du Bénéficiaire qu'il ne peut émettre d'opinion d'expert, qu'il est seulement un témoin de faits.

La construction

[206] Il y avait eu des préventes, puis un appartement témoin, puis différentes ventes individuelles, livraison de chaque condo puis livraison du bâtiment au Syndicat.

[207] Il a fait le choix d'un toit en polyuréa parce que :

[207.1] d'abord, il avait déjà utilisé le polyruréa sur d'autres projets et il avait eu une très bonne efficacité ;

[207.2] ici il rencontrait un obstacle majeur, ça faisait des mois qu'ils avaient fait la demande à Hydro-Québec pour avoir un délestage du secteur pour qu'il puisse construire ;

[207.2.1] le problème est que ce n'est pas un réseau bouclé dans ce secteur et Hydro-Québec ne pouvait pas donner la coupure de courant alors qu'ils avaient des échéanciers (« deadlines »).

[208] Ils ont demandé conseil au service technique pour les entrepreneurs de l'APCHQ qui leur a donné de très bonnes recommandations sauf qu'ils disaient que l'application était la clé de l'utilisation de cette membrane-là, ils lui auraient dit qu'Hydro-Québec l'utilisait pour leurs bâtiments, qu'il était satisfait.

[209] Il en a parlé aussi avec l'architecte du projet, qui n'avait pas d'objection compte tenu de la situation qu'il rencontrait, « on lui avait démontré le produit puis l'architecte avait donné son accord verbal », il n'a pas de document qui vient appuyer la chose ;

[209.1] le Tribunal note :

[209.1.1] qu'il s'agit d'un ouï-dire, bien que la bonne foi du témoin ne soit pas remise en cause, l'architecte n'a pas témoigné à l'audience et aucun document émanant de l'architecte n'a été produit à l'audience qui a été précédée de quatre conférences de gestion au cours de laquelle le procureur de l'Entrepreneur a déclaré son dossier complet ;

[209.1.2] puisque la bonne foi se présume, la seule preuve admissible dans un litige civil où la responsabilité d'un architecte pourrait être en jeu, est que, pour l'Entrepreneur, l'architecte était d'accord ;

209.1.2.1. sans que l'accord lui-même n'ait été mis en preuve par une meilleure preuve ;

209.1.2.2. sans que l'architecte ne témoigne à l'audience, en personne ou par écrit ;

cela ne constitue pas une preuve suffisante pour que le Tribunal d'arbitrage puisse conclure que l'architecte a approuvé ce changement de membrane et surtout, à quelles conditions et si ces conditions ont été respectées.

[210] L'avantage de cette membrane-là est que l'équipement reste au sol, c'est seulement un boyau qui est monté et c'est une pulvérisation qui est faite à la hauteur de la taille.

[211] Face à la rue Saint-Ambroise c'est du 125,000 Volts qui passe, on ne peut pas lever les bras plus haut que la hauteur des épaules à cause du danger possible (l'électrocution).

[212] Il avait même fallu modifier le bâtiment pour que Hydro-Québec accepte la construction du bâtiment, ils avaient dû avoir leur accord vu la ligne à haute tension.

[213] C'est pour cela que quand on regarde le plan d'ensemble du toit, il y a une partie basse qui longe la rue Saint-Ambroise, c'est pour avoir la distanciation permise avec la ligne à haute tension.

Les interventions

[214] La première fois qu'ils ont été contactés concernant le toit, **en mars 2017**, ils ont reçu un courriel les avisant qu'il y avait eu une infiltration d'eau au-dessus de l'appartement 407, pour une infiltration qui avait eu lieu quelques semaines avant.

[215] Quand ils ont été avisés, le lendemain 9 mars ils sont allés sur place pour sceller la toiture ;

[215.1] au moment où ils se sont présentés la toiture était déjà scellée mais avec une membrane plastique et du goudron ;

[215.2] pour sa part ce que Bentoc a fait et il était présent, il est venu sceller le tout avec la toiture existante pour que ce soit homogène ;

[215.2.1] comme le représentant a dit plus tôt, la « patch » n'était pas tellement grande, 12 ou 14 pouces par 14 pouces, mais cinq gallons de son produit ont été renversés donc tout partout où ça a coulé il a fallu qu'il gicle le produit, on a une grande « patch » pratiquement l'équivalent de la cuisine et une partie du salon, la couverture est doublée en quelque sorte.

[216] Ils ont demandé à avoir les preuves d'intervention parce qu'on ne voyait pas ce qui s'était passé, finalement il semble qu'il y avait eu un craquement dans la membrane ;

[216.1] quelques semaines après ils ont eu des photos, ils ont pu prendre connaissance de ce qui s'était produit et ils ont pris charge des travaux intérieurs.

[217] La deuxième intervention a eu lieu en **novembre 2017** (quantième du mois non mentionné), ils ont reçu un courriel demandant une intervention au niveau de la toiture ;

[217.1] ils se sont rendus sur place, cela n'avait pas rapport avec la toiture, c'était le boyau de sécheuse qui était endommagé, et à toutes les fois que la sécheuse fonctionnait, ça causait de l'humidité et ça coulait à l'intérieur.

[218] La troisième intervention, le **17 juillet 2018**, ils ont reçu un courriel pour l'appartement 405 ;

[218.1] ils ont vu à l'intérieur une petite balloune d'eau, ils sont allés sur le toit, ils n'ont jamais trouvé de fissures ou de bris de la membrane, il y avait un évent à proximité mais ils ont conclu que ce ne pouvait pas être l'évent donc ils ont communiqué avec Bentoc ;

[218.2] le lendemain Michel Tétrault (pour l'Entrepreneur) a rencontré Bentoc ils ont fait une réparation, ils ont giclé à l'endroit au-dessus où on avait vu les traces à l'intérieur sans pouvoir voir s'il y avait une fissure.

[219] Michel Tétrault a fait un FaceTime avec lui, pour lui montrer ce qu'il avait fait ;

[219.1] le témoin dit « j'ai fait une grosse erreur je l'avoue honnêtement, je n'aurais jamais dû faire ça », il lui a dit : pendant que l'équipement est en haut, regardez donc s'il y a quelque chose ailleurs qui pourrait avoir un risque car c'est la deuxième intervention que l'on fait par rapport avec le toit je ne voudrais pas avoir à y retourner pour une troisième intervention.

[220] Ils ont fait le tour du toit et à tous les endroits qu'ils pouvaient penser ou imaginer qu'il pourrait y avoir un risque quelconque, ils ont appliqué le produit.

[221] C'est pour cela que l'on voit des taches grises sur la membrane à différents endroits ;

[221.1] en même temps ils ont bloqué des capuchons d'évent, parce que lors de la première intervention au-dessus du 407 il y avait beaucoup de capuchons d'évent de plomberie qui s'étaient envolés, certains étaient même absents qu'ils ont remplacés (lors de la première intervention), ils les ont comme gelés avec le produit.

[222] Après cela ils ont fait des réparations intérieures.

[223] L'autre intervention, le **14 mars 2019**, il a reçu un courriel à l'effet qu'il y avait de l'eau qui rentrait au 301, qui est sous la terrasse du 401, il y a une partie toit et une partie terrasse.

[224] Il s'est rendu sur place, il a vu un amoncellement de neiges, de la glace, il a pris rendez-vous avec la cliente du 301 pour le lendemain, par son balcon on a installé une échelle on a déneigé et déglacé le toit adjacent au 401.

[225] Ce n'est pas le toit du 401 mais le toit adjacent au 401 qui est le toit et le balcon au-dessus du 301.

[226] Quand ils ont débloqué les drains il y avait une accumulation de glace, de neige, de terre dans le drain, quand on a tout débloqué ça, ça s'est mis à couler comme un robinet, et on lui a dit, on va attendre on va voir ce que ça donne, on s'est donné quelques jours, puis il n'y a plus d'autres infiltrations, ça avait réglé le problème.

[227] Ils avaient communiqué avec la gestionnaire, il a fait part de son constat, il lui a demandé si elle voulait qu'il fasse les réparations intérieures ou bien si elle allait s'en charger, il lui a dit comme ça n'a pas rapport avec le toit je vais devoir vous facturer pour le déglaçage et autres, elle a dit non, on s'occupe de l'intérieur ;

[227.1] donc pour lui, ça avait mis fin à son intervention pour le 301, qui n'avait pas de lien direct avec la membrane selon son humble opinion car elle ne coulait pas.

[228] Par précaution il avait avisé Bentoc qui lui a répondu avoir reçu un appel de la gestionnaire qui voulait le rencontrer et qu'il aimerait qu'il soit présent.

[229] Le **27 mars 2019**, ils ont eu une rencontre sur le toit principal avec la gestionnaire, Benjamin Matte, et lui-même et ils ont discuté du toit.

[230] Il ne savait pas pourquoi il y avait cette rencontre, il a réalisé à ce moment-là que la gestionnaire mettait en doute la qualité de la toiture.

[231] Ils ont mentionné à la gestionnaire, qu'il fallait déneiger à certaines occasions, qu'il fallait un minimum d'entretien.

[232] C'est suite à cette rencontre que Bentoc et lui-même ont envoyé une lettre qui faisait suite à la rencontre (lettre du 8 avril 2019, pièce E-2).

[233] En **juillet 2019** il a reçu un appel disant qu'il y avait une infiltration d'eau au 304, il se situe sous la bande adjacente à la ligne de haute tension d'Hydro-Québec, 5 ou 6 pieds de large sur toute la longueur du bâtiment.

[234] C'était dans cette partie-là où il n'y avait pas eu la bonne épaisseur de membrane appliquée dans un secteur vraiment précis au-dessus du 304, on l'a constaté, le lendemain Monsieur Matte a envoyé son technicien, il était sur place, on a regardé ça ensemble, ça a été corrigé.

[235] Aussi, on a fait les réparations intérieures à toutes les fois que la membrane était en cause aux 407, 405, 304, on a assumé toujours les réparations intérieures.

[236] Quel que soit la décision de l'arbitre soussigné, il s'engage toujours aujourd'hui à déplacer les trois évents de toit qui font un effet de cheminée (même si ça n'implique pas Abritat), les trois petits trous d'impact, le dessus de l'appentis de l'ascenseur parce que la tôle a été posée par-dessus la membrane, chose que qui n'aurait pas dû être faite, ça aurait dû être la membrane par-dessus la tôle.

[237] Il parle d'une rencontre en **août 2019** avec son inspecteur (qui?) et Toitech, mais ne mentionne pas avoir été présent.

[238] Puis il y a eu une autre visite en **février 2020** après avoir reçu le courriel de Sylvain Boucher, la personne qui s'occupe du service pour la gestionnaire, il mentionnait qu'il y avait une infiltration d'eau aux 309 et 406.

[239] Au 309 il parlait de l'air climatisé, c'est au troisième étage, il n'y a pas de toit au-dessus, c'est le 406 qui est au-dessus, il s'est rendu sur place il a rencontré la Madame du 406, il a vu où il y avait une infiltration au 309.

[240] Michel Tétrault est allé au 406 et avec FaceTime lui a montré qu'il n'avait pas d'infiltrations évidentes ;

[240.1] ils ont défait les évents de toit, le pontage n'était pas mouillé, la laine était mouillée, l'expert du Syndicat a confirmé que c'est un problème avec l'évent, ça n'avait pas de lien avec la toiture, c'était un problème de plomberie, un évent mal collé.

[241] Puis en **mars 2020** il a reçu un courriel de Sylvain Boucher à l'effet qu'il y avait une infiltration d'eau aux 401 et également aux 301 ; au 301 il y avait une bulle dans le gyproc de sa cuisine vers le centre, ce n'était pas à la même place qu'un an auparavant (c'était alors dans le salon près du mur extérieur), au 401 il y avait de la neige jusque dans les fenêtres, le toit n'avait pas été déneigé de l'hiver, l'occupant du 401 a dit qu'il n'avait pas d'infiltrations.

[242] Il a dit à l'occupante du 301, qu'à son avis c'était la même problématique que l'année précédente c'est-à-dire qu'il n'y a pas eu de déneigement ou d'entretien sur le toit il y avait deux à trois pieds de neige sur le balcon il fallait que ça soit déneigé.

[243] Il n'en a plus entendu parler, il n'a plus jamais eu de nouvelles du 401 et du 301.

[244] Puis en **avril 2020**, il a reçu un courriel à l'effet qu'il y avait une infiltration d'eau au 402, ils sont montés au toit ils n'ont rien vu au toit, il a dit que peut-être la tête de gicleur avait perdu quelques gouttes.

[245] Il a vu sur le toit que les tôles qui sont au-dessus de l'appentis de la chute à déchets avaient relevé avec le vent, la tôle était déchirée, il lui a dit que ça n'avait pas rapport avec le toit mais avec la tôle et les grands vents de la fin de semaine des vents violents de 102 km, il a remis des vis, rabaissé la tôle, remis du tape 3M sur les tôles qui avaient plié et il n'a rien fait d'autre.

[246] Il n'y a pas eu d'autres infiltrations d'eau par après.

[247] Il affirme, sous réserves de l'objection du procureur du Bénéficiaire quant au témoignage d'opinion d'expert, qu'il y a seulement trois liens directs avec la membrane, les trois interventions qu'il a faites, ils ont réglé les trois problèmes qu'il y avait, toutes les autres interventions ils n'ont pas touché à la membrane.

[248] Les documents de garantie ont été remis quand il y a eu le transfert du Syndicat ; même si la gestionnaire dit que ça été remis en 2017, cela avait été remis à l'époque ;

[248.1] en contre-interrogatoire, il dira qu'il ne peut jurer sur la Bible que cela été fait mais que cela fait partie de la procédure habituelle et la lettre de garantie attachée aux factures du sous-traitant, c'est exactement la même lettre que celle qui est au dossier avec l'ajout de 2017.

[249] En contre-interrogatoire :

[249.1] quant au Point 17 de la décision du 22 mars 2017 (pièce A-1), où il est écrit « L'entrepreneur devra faire vérifier l'état de la toiture en mandatant pour ce faire un expert », il affirme que pour lui, l'expert est celui qui avait fait la toiture, Bentoc a fait une inspection, il n'a pas fait venir de firme indépendante ;

[249.2] quant à son affirmation qu'en juillet 2018 il a fait faire des travaux pour éviter tout risque que ce soit, quels sont les risques que vous vouliez éviter, il répond avoir demandé au sous-traitant : tu es là, vérifie donc s'il y aurait quelques risques que ce soit, ne prend pas de chance, c'est juste gicler une autre « shot », il mettait son ramolliseur et mettait une autre « shot », s'il y avait eu une infiltration on l'aurait su il n'y avait pas d'autres infiltrations, c'était seulement de la prévention.

L'Administrateur

Michel Hamel

[250] Michel Hamel est inspecteur-conciliateur auprès de l'Administrateur et a signé la décision du 4 novembre 2019 (pièce A-15), objet du présent arbitrage.

[251] Il affirme que la décision fait suite à une plainte reçue le 7 février 2019, l'inspection a lieu le 2 octobre 2019, le délai entre les deux dates découle du fait que si lui était prêt à y aller avant, à chaque fois qu'il a voulu prendre rendez-vous, une ou l'autre des parties refusait, parce qu'on attendait des rapports d'experts ou à cause de la température.

[252] Lors de l'inspection du 2 octobre 2019, étaient présents la gestionnaire, Charles Gaudreau, l'Entrepreneur (Sylvain Savoie) ;

[252.1] en effet, la majeure partie de l'inspection s'est passée chez Monsieur Gaudreau et à la fin de l'inspection on est allé sur la toiture, ce dernier insistait pour qu'il y aille, il y serait allé de toutes façons d'autant plus qu'il reprenait le dossier de deux autres inspecteurs-conciliateurs, il voulait donc être au courant, c'est pour cela qu'il avait plusieurs questions et qu'il voulait se rendre compte par lui-même de quoi on parlait avant de rendre sa décision.

[253] La dénonciation du Bénéficiaire date du 6 février 2019 (A-5), le Syndicat de copropriété demande à ce qu'on refasse la couverture et pour dire ça, il se base sur le rapport de Cossette & Touchette du 4 février 2019 (page 5 de A-4) : « nous sommes d'avis que l'ensemble du complexe d'étanchéité de l'immeuble doit être remplacé ».

[254] Même si la dénonciation a été reçue le 7 février 2019, on a bien compris qu'on a constaté une infiltration d'eau en juin (il admet que c'est juillet 2018 (pièce B-20, 17 juillet, courriel), pour faire la dénonciation.

[255] Donc le premier point pour le refus de la demande : on a constaté à cette date-là (aujourd'hui, 17 juillet 2018), et on a dénoncé le 6 (reçue le 7) février 2019, au-delà du délai de six mois prévu au *Règlement*, même en appliquant juillet au lieu de juin qui était mentionné dans sa décision, on excède le délai de six mois, ça

doit être dénoncé à l'Entrepreneur et à la garantie (Administrateur), et ça été dénoncé le 6 février.

[256] De plus, l'Administrateur avait rendu une décision le 22 mars 2017 puis le 15 janvier 2018, décisions qui fermaient les points que l'on dénonçait, le 22 mars l'Administrateur concluait qu'en l'absence de vices ou de malfaçons l'Administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation et cela n'avait pas été contesté par le Syndicat.

[257] Malgré les décisions de l'Administrateur qui rejette la demande, on constate que les travaux ont été faits au 22 mars 2017 et au 15 janvier 2018, ces points-là n'ont pas été contestés par le Syndicat qui aurait pu demander l'arbitrage, il ne l'a pas fait ;

[257.1] à la question comment peut-il savoir dans les 30 jours si les travaux performent, il répond c'est assez simple, le Bénéficiaire engage un expert qui dira que pour les travaux qui ont été faits, on n'est pas d'accord avec ça, même refuser les travaux, aller devant un arbitre qui décidera si ce que l'Entrepreneur a fait comme travaux c'est conforme aux normes, à la règle de l'art, au *Règlement* ;

[257.1.1] on ne doit pas engager un expert dans tous les cas, on peut se défendre soi-même, on a avantage à moins que ce soit tout à fait évident.

[258] C'est seulement le 6 février 2019 que le Syndicat dénonce leur insatisfaction face aux travaux de l'Entrepreneur, travaux qui ont été effectués en juillet 2017.

[259] Finalement, la membrane dont il est question, depuis le début elle était apparente pour un expert car on a entendu pendant les témoignages pourquoi on a installé cette membrane-là, alors que ce n'était pas ça qui était demandé aux plans et devis qui demandaient une membrane autocollante ;

[259.1] ce produit-là était visible dès la réception du bâtiment, il ne voit pas pourquoi aujourd'hui on dit que ça ne respecte pas les plans et devis et qu'on aurait dû installer un autre type de membrane de toiture.

[260] L'expert Cossette & Touchette avait vu le type de membrane à la réception et il n'en a pas fait de cas, il n'a pas demandé son remplacement, il n'a dit nulle part dans son rapport que ça ne respectait pas les plans et devis d'origine.

[261] Ce sont les raisons pour lesquelles l'Administrateur a rejeté la demande.

[262] Dans la réclamation on ne demande rien, on ne demande pas de corriger une infiltration d'eau, on demande de remplacer la toiture, c'est ça la plainte :

[262.1] nulle part dans sa décision il n'est fait mention d'infiltration d'eau présente, il a fait l'inspection le 2 octobre 2019 ;

[262.2] maintenant à l'audience (décembre 2020) on parle de nouvelles infiltrations d'eau pour lesquelles l'Administrateur n'a jamais eu connaissance ;

[262.2.1] il est surpris d'apprendre qu'il y a eu de l'eau en février 2020, mars 2020, avril 2020, août 2020 (au 403), qui sont toutes des nouvelles infiltrations d'eau qui n'ont jamais été dénoncées à l'Administrateur du plan de garantie du moins pas encore, dont il a pris connaissance pendant l'audience sauf pour celles mentionnées au rapport de Lauresco dont il a reçu copie la semaine dernière.

[263] Donc il ne s'est pas prononcé aujourd'hui là-dessus, [l'Administrateur du plan de] la Garantie n'a jamais rendu de décision sur ces infiltrations-là et n'avait même jamais été mise au courant avant la semaine dernière.

[264] Les travaux correctifs ont été faits en juillet 2017 et le Bénéficiaire se déclarait satisfait de ces travaux ;

[264.1] aujourd'hui deux ans plus tard, le 6 février 2019, le Bénéficiaire produit une dénonciation, c'est un point qui avait été considéré fermé, si on n'était pas satisfait à l'époque que l'Administrateur ferme ce point-là on aurait dû faire la demande arbitrage à ce moment-là, pas en février 2019.

[265] La deuxième décision du 15 janvier 2018, points 17 et 18, fait référence au fait que l'Administrateur s'était engagé à revoir la toiture, les membranes de toiture et les contre-solins et là, l'Administrateur a constaté que les travaux avaient été effectués et on ne lui a pas fait part d'autres infiltrations ; l'Administrateur a fermé ces points-là.

[266] La décision du 15 janvier 2018 n'a pas été contestée non plus et on n'en a plus entendu parler avant février 2019.

[267] « *La garantie ne s'est pas prononcée sur la malfaçon, le vice caché, ou le vice majeur mais seulement sur les délais de dénonciation, on n'a pas qualifié la situation* ».

[268] À la lecture de la dénonciation de février 2019, il ne voit pas qu'on demande à l'Entrepreneur d'aller effectuer des correctifs, correctifs qui avaient déjà été exécutés, la demande du Syndicat c'est qu'on veut le remplacement de la toiture au complet.

[269] En contre-interrogatoire, il dit :

[269.1] ne pas avoir trouvé dans son dossier de test réalisé quant aux travaux exécutés et :

[269.1.1] il le comprend parce qu'« on » n'en fait pas ;

[269.1.2] c'est au Bénéficiaire à lui démontrer qu'il y a un problème suite aux travaux de l'Entrepreneur si jamais le Syndicat Bénéficiaire n'est pas satisfait des travaux ;

[269.1.3] ils doivent lui démontrer que ce qui a été fait a été mal fait, l'Administrateur n'agit pas en tant qu'expert, on est là pour dire si la situation est couverte ou pas par la Garantie ;

[269.1.4] ce n'est pas à la Garantie à trouver le problème c'est au Bénéficiaire à nous démontrer qu'il y a un problème ;

[269.1.5] il va de soi que si c'est évident, par exemple une infiltration, il va la voir de lui-même, il n'a pas besoin d'un quelconque instrument pour voir que ça coule ;

[269.2] ne pas avoir les factures ou descriptions des travaux qui ont été exécutés :

[269.2.1] quand les travaux sont effectués sur un bâtiment par l'Entrepreneur, on ne demande pas les factures, on considère que l'Entrepreneur détient une licence de la RBQ, c'est lui le professionnel, c'était lui à savoir comment corriger, l'Administrateur ne s'en mêle pas sauf exception.

[270] Quant aux travaux à faire en fonction du rapport Chiovitti, il était au courant mais ça n'impliquait pas l'Administrateur, il ne s'est pas exprimé si c'était vice caché ou vice majeur, il n'a pas fait cette analyse puisqu'il invoque le délai pour rejeter la réclamation, mais comme l'Entrepreneur s'engageait à les faire, il les a mis dans sa décision.

[271] Il ne traite pas la décision du 4 novembre 2019, qu'il l'appelle « la plainte 3 », comme une inspection supplémentaire à la décision de 2017, car le Bénéficiaire a fait une nouvelle demande, une nouvelle réclamation sur un point nouveau.

[272] À la question « pour vous le fait qu'on se plaigne de la qualité de la membrane, c'est nouveau », il répond « non vous ne vous plaignez pas de la qualité, vous demandez le remplacement de la membrane » ;

[272.1] il ajoute qu'au point 17 de la décision du 22 mars 2017, qui suit la dénonciation via le rapport Cossette du 1er novembre 2015, on ne parle pas de remplacer la membrane, on parle de l'installation qui présente des plis, ce n'est pas écrit qu'elle n'est pas étanche, c'est écrit qu'il y a des plis, de taches de rouille, puis pour le 407, il est question d'une infiltration couverte par la Garantie qui avait été corrigée.

[273] À la question n'est-il pas exact que la lettre de dénonciation du Bénéficiaire (A-6) réfère directement (2e paragraphe) aux travaux de 2017 et 2018 mal réalisés, l'Inspecteur-conciliateur a-t-il considéré, dans le cadre de sa décision, que le Syndicat se plaignait de la réalisation des travaux ;

[273.1] il répond non ;

[273.1.1] parce que le procureur du Syndicat fait référence au rapport d'expert Cossette & Touchette dont la conclusion est qu'il faut changer l'**ensemble,** il considère que c'est ça sa dénonciation, « vous demandez à ce que l'ensemble de la toiture de l'immeuble doit être remplacé » ;

[273.1.2] le rapport de Cossette & Touchette dit exactement cela, on ne parle pas de faire de nouveaux correctifs, on parle de remplacer la toiture ;

[273.1.3] et de plus, il n'y a pas eu d'infiltrations d'eau depuis les correctifs de l'Entrepreneur.

[274] À la question, est-ce que le délai de six mois s'applique à un Bénéficiaire qui se plaindrait d'un manquement à l'obligation de résultat de l'exécution des travaux :

[274.1] il répond qu'à partir du moment où un bénéficiaire constate une situation, il doit la dénoncer à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans un délai qui ne doit pas excéder six mois ;

[274.2] il ajoute « *je dirais pire que ça, une infiltration d'eau, ça devrait être dénoncé à l'intérieur d'un mois, le délai de six mois étant le maximum pour dénoncer, une infiltration devrait en fait être dénoncée immédiatement et non attendre six mois* ».

[275] À la question, une fois qu'on a fait une dénonciation, qu'une décision a été émise, que les travaux ont été exécutés par l'Entrepreneur, quel est le processus à suivre pour un bénéficiaire pour se plaindre que les travaux ont été mal exécutés ? ;

[275.1] il répond qu'il doit y avoir une conséquence, si les travaux ont été mal exécutés, il y aura une autre infiltration d'eau, si les travaux ont été mal faits, « nous on prétend » que le bénéficiaire a un an pour dénoncer de nouveau la situation, nous on considère la reconduction de la garantie dans un délai d'un an à partir du moment où l'Entrepreneur a fait les travaux, mais ce délai n'est ni dans le *Règlement* ni dans le contrat de garantie ;

[275.2] le délai de couverture de la garantie d'un an n'est pas dans le contrat de garantie, mais le délai de dénonciation de six mois y est.

[276] Il y a un autre motif de rejet, soit que la membrane était apparente pour un expert lors de la réception et elle n'a pas été dénoncée.

[277] Que la lettre de garantie ait été transmise en 2017 ne change rien quant à sa position, un expert qui fait la réception d'un immeuble de cette envergure-là, il a un doute sur la toiture, il a les plans et les devis, un expert aurait pu facilement voir qu'on n'a pas installé la toiture qui était spécifiée aux plans et devis ;

[277.1] dans ce cas-là, faut le dénoncer à la réception des parties communes, demander à ce que l'Entrepreneur installe la toiture prévue aux plans et devis et ça aurait pu être reconnu comme ayant été dénoncé à la réception ou encore comme malfaçon apparente, ou du parachèvement, ce que n'a pas fait l'expert.

[278] Il réitère qu'il ne connaissait pas le produit Maxguard (polyuréa), il a appris ça dernièrement avec le rapport de Monsieur Beaudry.

PLAIDOIRIES

Le Bénéficiaire

[279] Le Bénéficiaire soutient que sa lettre de dénonciation du 6 février 2019 dit bien :

[279.1] qu'il y a eu des décisions antérieures ;

[279.2] que les travaux ont été mal faits ;

[279.3] et que leur expert juge que les travaux correctifs à faire est le remplacement du complexe de toitures.

[280] On se plaint d'une mauvaise exécution des travaux correctifs par rapport aux décisions du plan de garantie et si on regarde le *Règlement*, l'article 34 donne la procédure de la dénonciation et des étapes subséquentes qui doivent être franchies.

[281] À l'article 34 du *Règlement* :

[281.1] on mentionne une dénonciation ;

[281.2] et ensuite on décrit les étapes subséquentes à accomplir ;

[281.3] et le bout de la chaîne sont les sous-paragraphes (5) et (6), dans les 30 jours il rend une décision, s'il y a des travaux à faire, ordonner des travaux et à défaut pour l'Entrepreneur de faire les travaux c'est l'Administrateur qui les prend en charge.

[282] Mais **il n'y a rien dans le Règlement** de précis et de défini quant à ce qui se passe si l'entrepreneur effectue les travaux mais s'il n'est pas au rendez-vous de son obligation de résultat, **on ne prévoit pas une procédure spécifique à cet égard qui serait le paragraphe sept**, qui dirait dans ce cas-ci si l'Entrepreneur exécute les travaux et qui sont mal faits, voici ce qui se passe, vous devez dénoncer dans les six mois de votre constat que les travaux sont mal faits et que vous êtes enfermés dans ce délai de six mois. (nos soulignés)

[283] C'est très important car c'est le seul motif de la décision du conciliateur, soit que le Syndicat est hors du délai de six mois et par conséquent vous êtes trop tard.

[284] Le *Règlement* doit être lu tel que rédigé et pour cette situation-là il n'y a pas de délai de six mois de mentionné.

[285] Même plus que ça l'article 35.1 de l'article dit que le non-respect d'un délai de recours ne peut être opposé au Bénéficiaire dont l'article 34 n'est pas respecté ;

[285.1] donc si l'inspecteur met plus de 30 jours à inspecter et rendre sa décision, il y a un manquement à l'article 34 ;

[285.2] ici l'inspecteur a pris plus de 30 jours pour rendre sa décision ;

[285.3] c'est à l'article 34 qu'on enchâsse l'obligation de résultat, si le résultat n'est pas là, alors on ne peut pas reprocher au Bénéficiaire de ne pas avoir respecté un supposé délai de six mois.

[286] Il soumet des autorités, toutes analysées pendant le délibéré, commentées dans la partie « Décision » ci-après.

[287] Dans les autorités qu'il soumet, on retrouve la continuité c'est-à-dire qu'on doit traiter une réclamation faite à l'origine à l'égard de laquelle les travaux correctifs ont été ordonnés mais qui ont été mal faits comme une continuité, autrement dit, revenir au point de départ de la dénonciation d'origine et traiter l'inspection comme une inspection supplémentaire.

[288] Ici dans le dossier, et c'est ce qu'il a mis en preuve avec ses questions à l'inspecteur-conciliateur, l'inspection d'octobre 2019 devait être une inspection supplémentaire jusqu'à la décision de novembre 2019, l'inspecteur a dit qu'il n'avait pas considéré que le Bénéficiaire se plaignait que les travaux avaient été mal exécutés, alors que c'était dans la dénonciation.

[289] C'est très important car chronologiquement la dénonciation qui a fait partir la première décision est faite dans la première année de la garantie donc les lunettes que doit chausser le conciliateur, ce sont des lunettes de malfaçons, vices cachés ou vices majeurs.

[290] Cette idée de continuité et des conséquences que l'on peut en tirer on peut la trouver aux décisions arbitrales aux onglets numéro 3 (*SDC 3546-3552 rue Édith*), numéro 16 (*Boucher*) et numéro 18 (*9211-4388*) où on dit bien c'est une succession de plaintes qui se rapportent au même problème et dans les circonstances il faut considérer que le problème est celui qui avait été dénoncé à l'origine.

[291] Donc, premier point, l'erreur de l'Administrateur a été de ne pas considérer ce dossier comme étant une continuité et en tirer les conséquences.

[292] Autre point, la compétence du Tribunal : les articles 106 et 119 du *Règlement*, soit le pouvoir de trancher tous les différends et les exclusions spécifiques, le Tribunal d'arbitrage a pleinement compétence pour apprécier si les travaux correctifs à la suite d'une obligation de résultat ont été dûment et adéquatement réalisés.

[293] Autre élément subsidiaire, si le Tribunal conclut que le délai de six mois s'applique, la preuve fait ressortir assez clairement qu'il va falloir un expert pour leur démontrer que les travaux correctifs sont mal faits et on voit bien que ça ne tient pas la route de dire : il y a une décision qui dit les travaux sont faits, le problème est réglé, et là dans les 30 jours le bénéficiaire doit aller en arbitrage donc le Bénéficiaire avait l'obligation de trouver un expert dans les 30 jours pour faire la preuve qu'il y a une problématique au niveau des travaux, ça ne marche pas.

[294] La logique, le Bénéficiaire devait avoir un problème d'infiltration et surtout il fallait qu'il fasse la preuve que le problème d'infiltration venait de la membrane, on a eu plusieurs témoins qui sont venus dire ah, ce n'est pas la membrane, c'était l'évent, c'était le boyau de la sécheuse, c'était un élément de solin.

[295] Donc tout ce contexte-là, mettre sur le fardeau du Bénéficiaire l'obligation de dénoncer à la première occasion sans savoir si c'est en lien avec les travaux

correctifs mal exécutés, c'est un fardeau dans les circonstances beaucoup trop lourd et il y a plusieurs décisions arbitrales qui reportent le point de départ pour faire le calcul du six mois.

[296] Il considère déraisonnable de faire partir le délai en juillet 2018, le mandat donné à l'expert est en août 2018, son inspection sur place est en septembre, sa conclusion arrive avec son rapport en février 2019 et la dénonciation faite en deux jours, donc si le Tribunal considère malgré son point principal qu'il y a effectivement un délai de six mois, il soumet qu'il y a lieu de reporter le point de départ du délai.

[297] D'autres décisions concernent le délai et le point de départ du délai selon l'article 1739 du Code civil qui explique comment considérer le délai raisonnable, le point de départ du délai, et on considère la date où l'expert identifie la cause du problème Onglets 11, 13, 14, ce n'est pas la pointe qui est importante c'est la pointe de l'iceberg, ce n'est pas tout de dire qu'il y a une infiltration qui venait ici de droite et de gauche de divers équipements encore faut-il déterminer d'où elle vient cette infiltration et si elle est imputable aux travaux mal faits sur la membrane.

[298] Dernier point, on a refusé de traiter cette réclamation comme une réclamation supplémentaire et on devait traiter cette réclamation comme telle ; mais toutefois si le tribunal considère que c'est une nouvelle réclamation il faut regarder quelle(s) garantie(s) s'applique(nt), on est à l'intérieur de la garantie pour vices majeurs, il soumet des décisions à l'effet que ça se qualifie comme telle, à l'Onglet 7 pour des vices de construction avec des dégâts d'eau potentiels, même chose Onglet 17.

[299] Il soumet des autorités sur l'obligation de résultat ;

[299.1] soit qu'il faut utiliser les matériaux adéquats et que l'obligation de résultat renverse le fardeau si le résultat n'est pas atteint, la seule preuve possible est la force majeure ;

et sur la conformité aux plans et devis.

[300] Quant à la preuve de l'audience ;

[300.1] on a dit que cette membrane était utilisée habituellement pour d'autres types d'ouvrages ;

[300.2] l'expert Beaudry a dit très clairement qu'il constatait de malformations au niveau de la membrane, il a insisté et n'a pas été contredit que la préparation était importante, que tout est affaire de chimie et c'est le tribunal du temps qui va déterminer si on a appliqué la bonne recette ;

[300.3] le substrat doit être bien propre, qu'on devait sabler l'OSB, alors que Monsieur Matte a dit que c'était seulement les joints qui avaient été sablés ;

[300.4] l'expert a dit que ça devait être coloré dans la masse, Monsieur Matte a confirmé que ça n'a pas été coloré dans la masse ;

[300.5]tous les experts, même Monsieur Bélanger a constaté que la membrane n'adhérait pas à plusieurs endroits ;

[300.6]l'expert Beaudry a déclaré qu'il y avait des déchirures, que c'était des réparations de surface, qu'il y avait du décollement, qu'il y a beaucoup de perforations, il a fait état des boursouflures ce qu'a reconnu Monsieur Bélanger, constaté mais omis dans son rapport ;

[300.7]il a fait un examen qui allait à l'intérieur des maximums, par les combles, et il a constaté que la capacité structurale était affectée en au moins un point ;

[300.8]à la fin de son interrogatoire en chef il a dit que le résultat des réparations n'était pas atteint, que c'est un diachylon, qu'il faut reprendre au complet ;

[300.9]il a dit qu'il était certain qu'il y avait de la moisissure, qu'il en avait vue.

[301] C'est non pertinent de demander à la gestionnaire si elle connaît la cause, ce n'est pas au témoin de faits de dire ce que les témoins experts nous aident à comprendre, ici un expert dit que le résultat n'est pas atteint et l'autre expert dit que ce n'était pas son mandat de déterminer si le résultat avait été atteint, le Tribunal a donc une preuve de qualité et une autre qui l'est moins.

[302] La gestionnaire a confirmé qu'il y avait des inspections régulières à l'immeuble, que la lettre de garantie donnant l'indication du produit n'a été remise qu'en 2017, aucun expert n'a fait l'expertise ordonnée par l'Administrateur dans sa première décision, on a s'est contenté de s'adresser au sous-entrepreneur.

[303] L'inspecteur-conciliateur n'a pas fait de test, n'a pas fait examen exhaustif, Monsieur Hamel a dit que c'était au bénéficiaire faire la preuve mais en bout de ligne c'est contradictoire avec le fait de dire aux bénéficiaires qu'il n'a pas à attendre l'expertise pour dénoncer, il y a quelque chose de contradictoire.

[304] C'est quelque chose de fondamentalement contradictoire quand on regarde la structure du *Règlement* pour les malfaçons, il y a une obligation d'engager un professionnel du bâtiment pour la réception des parties communes mais s'il s'agit d'autres problématiques, l'expert ne serait plus nécessaire.

[305] Le Bénéficiaire n'avait pas de raison de contester les deux premières décisions car il n'y avait pas d'infiltration et l'Entrepreneur et l'Administrateur disaient que c'était adéquat, Monsieur Gaudreau a confirmé les mêmes choses.

[306] Quant au déglaçage et au déneigement, il n'y a pas de mention à ce sujet dans la lettre de garantie.

[307] Il reste des travaux à faire de l'aveu même de l'Entrepreneur selon l'expert Chiovitti qu'il avait été mandaté.

[308] Il considère que l'expert Bélanger n'est pas très convaincant et n'a fait qu'une seule visite, purement visuelle, il dit qu'il y a des anomalies, qu'elles sont mineures ;

[308.1] faire des travaux pour prévenir les infiltrations est contradictoire au fait qu'il n'y a pas de problème, il a confirmé que c'était des réparations temporaires, il a admis ne pas avoir mentionné les boursouflures même s'il les a constatées et qu'il n'avait pas le mandat d'examiner si le résultat des travaux avait été atteints.

[309] Il considère que le témoin Savoie n'est pas qualifié pour émettre des opinions.

[310] Quant au conciliateur, il a admis ne pas avoir traité le dossier comme étant une inspection supplémentaire, qu'il n'avait pas considéré qu'il y avait une dénonciation pour des travaux mal exécutés et il a dit que c'était au Bénéficiaire à démontrer le problème qu'il devait engager un expert.

[311] La demande d'arbitrage est pleinement justifiée, il y a effectivement une problématique importante avec la toiture, le Tribunal a compétence pour déterminer la méthode corrective à employer, l'Entrepreneur a eu à de très nombreuses reprises l'opportunité de choisir sa méthode, sa méthode ne performe pas, il faut que le tribunal mette un terme à ça en décrétant la méthode à suivre parce qu'on en est rendu là.

[312] Quant aux frais d'expertise qu'il réclame, il s'agit d'un dossier complexe.

L'Entrepreneur

[313] Pour sa part, l'Entrepreneur plaide que le Bénéficiaire a commencé sa preuve avec son architecte Beaudry qui a conclu qu'il fallait refaire la toiture au complet à cause d'infiltrations d'eau récurrentes ;

[313.1] par contre en contre-interrogatoire, il a admis qu'il y avait eu seulement trois infiltrations d'eau soit février 2017, juillet 2018 et juillet 2019 ; ces trois infiltrations d'eau ont été corrigées et il n'y avait pas eu d'autres infiltrations depuis jusqu'à ce jour avec la toiture.

[314] L'expert Beaudry a admis avoir obtenu toutes les informations d'autres personnes, ce n'est pas lui qui a fait directement les expertises ou qui a constaté lui-même les infiltrations d'eau, il ne connaît pas la cause de ces infiltrations d'eau, il a pris son information selon les documents qu'on lui a rapportés.

[315] Même la gestionnaire a témoigné qu'elle ne fait que recueillir les plaintes des propriétaires qu'elle transmet à qui de droit, elle n'a pas non plus de connaissances de la cause ou de la source des infiltrations.

[316] Elle a confirmé aussi qu'il n'y a pas de contrat d'entretien pour le déneigement et le déglaçage, le nettoyage de drains.

[317] Monsieur Gaudreau a témoigné sur ces infiltrations d'eau à son logement 407 et confirme qu'il n'y a pas de contrat d'entretien ou de registre d'entretien.

[318] Avec les hivers qu'on connaît c'est sûr qu'il faut entretenir la toiture pour le vent et la neige.

[319] Sylvain Savoie a témoigné à l'effet qu'il a détaillé toutes les visites et toutes les interventions qu'il avait faites, lui-même ou sa compagnie, il a témoigné qu'il n'y avait eu que trois infiltrations d'eau, les réparations ont été exécutées.

[320] Seulement trois infiltrations, tous les autres problèmes dont se sont plaints les propriétaires n'avaient pas rapport avec la membrane en question ici.

[321] Le Bénéficiaire demande au Tribunal que la couverture soit complètement refaite mais la preuve au dossier n'indique pas qu'il y ait une nécessité de complètement refaire la toiture, il n'y a eu que trois infiltrations, elles ont été corrigées.

[322] Louis-Philippe Bélanger a témoigné à l'effet qu'il connaissait ce genre de toiture il en a déjà rencontré dans deux autres projets alors que Monsieur Beaudry ne connaissait pas ce procédé ; Bélanger a affirmé qu'il ne voyait aucun problème avec la membrane et écrit à la page huit de son rapport que la membrane semble généralement répondre à son utilité première qui est celle d'être étanche.

[323] Son expert est allé sur les lieux, il a fait une inspection visuelle, il ne voit aucun problème sur la toiture.

[324] Il soumet que les dates à retenir sont :

[324.1] à la pièce B-5, date de fin des travaux, 1er décembre 2014 ;

[324.2] puis B-7 date de la réception, 17 septembre 2015 ;

[324.3] puis le 6 février 2019, mise en demeure, au lieu de demander une réparation à des vices cachés il demande en se référant à des vices majeurs car s'il veut complètement refaire une toiture il doit soutenir qu'il existe des vices majeurs alors que la preuve à l'audience n'a pas démontré qu'il y a un problème de vices majeurs dans le présent cas.

[325] Il soumet les autorités suivantes, toutes analysées par le soussigné pendant le délibéré (les deux premiers onglets sont les versions avant 2015 et après 2015 du *Règlement*, le dernier onglet n'a pas fait l'objet d'une preuve et pour cette raison, a fait l'objet d'une objection – de plus, le Tribunal ajoute que les obligations des acheteurs sont déterminées par le *Règlement*, le Code Civil et les nombreuses décisions judiciaires, et non, avec égards, dans un Guide d'une association privée de constructeurs et de vendeurs l'APCHQ, Guide qui n'est pas la meilleure preuve et qui ne remplace pas la Loi) :

[325.1] 3. *Martin Kaminsky c. Les Habitations Raymond Guay Inc. et al.*[13] ;

[325.1.1] délai de six mois non respecté ;

[325.2] 4. *Daniel Huard et Normand Villeneuve c. Les Constructions Berchard Inc.*[14] ;

[325.2.1] délai de six mois non respecté ;

[325.3] 5. *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec Inc.*[15] ;

[13] 2016 CanLII 60393 (Qc OAGBRN, Soreconi 160103001, 10 juillet 2016, Alcide Fournier, arbitre).
[14] Soreconi 192102001, 10 juillet 2019, **Roland-Yves Gagné**, arbitre.
[15] 2019 CanLII 102575 (QC OAGBNR, Soreconi 182506001, 27 août 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre).

[325.3.1] version du *Règlement* avant 2015 applicable, délai de six mois ;

[325.4]6. *Johanne Giguère et Bruno Doyon c. Gestions La Casa Inc.*[16] ;

[325.4.1] délai de six mois de la découverte, qui n'est pas la première fois où ils avaient cru en des fissures de retrait ;

[325.5]7. *Mélissa Lavoie et Sabin Gilbert c. Sylvie Girard* [Le Tribunal note, le soussigné a rendu cette décision, que c'est plutôt « **et** Sylvie Girard »][17] ;

[325.5.1] déjà citée par le Bénéficiaire, découverte après les trois ans de la réception, reste seulement la couverture sous l'article 2118 C.c.Q. ;

[325.6]8. *Alberto Guerrera et Angelina Mancini c. Les Constructions Naslin Inc.*[18] ;

> En conséquence, les Bénéficiaires devaient dénoncer les vices dans les six (6) mois de la découverte desdits vices et ce, dans la mesure où ladite découverte survient dans les trois (3) ans [...] Ainsi, il faut décider si, dans l'instance, les vices cachés en question ont été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les trois (3) ans et six (6) mois (en autant que le délai de six (6) mois de dénonciation après la découverte est raisonnable dans les circonstances) de la réception de l'ouvrage de la réception de l'ouvrage. [...] La dénonciation pour la protection de trois (3) ans en matière de vices cachés à l'Administrateur a donc été faite hors délai, les Bénéficiaires étant, dans les circonstances, forclos de le faire le 19 octobre 2004. ;

[325.7]9. *Syndicat de la copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*[19] ;

[325.7.1] la présence de la malfaçon ou du vice ne suffit pas, il faut que le problème soit découvert puis dénoncé, à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, et dans les délais prescrits ;

[325.8]10. « Le tour du propriétaire », Guide d'information et d'Entretien de votre maison, APCHQ.

[326] L'article 27 (4) dit que le délai pour vice caché est de trois ans, la réception est le 17 septembre 2015, ils ont obtenu le deuxième rapport de Cosette après le 18 septembre 2018, on est hors de trois ans pour la couverture des vices cachés.

---

[16] 2006 CanLII 60412 (QC OAGBRN, Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.).
[17] 2019 CanLII 96088 (QC OAGBRN, **Roland-Yves Gagné**, arbitre).
[18] 2005 CanLII 59096 (QC OAGBRN Soreconi 0503117002, 17 juin 2005, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.).
[19] 2010 CanLII 36092 (GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010, Johanne Despatis, arbitre).

[327] Si on veut changer des plaintes pour vices cachés en des plaintes pour vices majeurs, ça devient une nouvelle demande et le Syndicat n'a pas le droit d'agir ainsi.

[328] En conclusion, la preuve ne supporte pas la position du Syndicat à l'effet qu'il faut absolument refaire la toiture au complet,

[328.1] et si on la refait au complet avec quel procédé, avec l'ancien procédé utilisé ici ou avec un autre procédé, il n'y a pas de preuve comme quoi le procédé de polyuréa n'est pas acceptable, n'est pas viable, la preuve n'a pas été faite.

L'Administrateur

[329] Pour sa part, l'Administrateur plaide qu'au niveau des délais, l'inspecteur ne s'est pas prononcé à savoir s'il y a un vice majeur ou un vice caché, il plaide qu'il n'y a même pas de décision là-dessus, la décision rendue par l'inspecteur-conciliateur concerne la question du délai de six mois.

[330] Si on interprète le *Règlement* de la façon suggérée par le procureur du Bénéficiaire ;

[330.1] si une décision a été rendue il y a trois ans sur un sujet particulier par exemple le plancher ou la plomberie, l'Administrateur ne serait jamais en mesure de fermer le dossier parce qu'on nous reviendrait constamment en disant « écouter on vous a dénoncé une problématique avec la toiture il y a trois ans et là on a encore un problème » ;

[330.2] c'est pour cela que quand on dénonce quelque chose, on doit dénoncer le plus spécifiquement possible quelle est la nature du problème pour qu'après l'Administrateur soit en mesure de déterminer si oui ou non le problème a été réglé par l'Entrepreneur ou par l'Administrateur si c'est lui qui a pris la relève.

[331] On est dans une relation tripartite : il n'y a pas seulement l'Entrepreneur, il y a aussi l'Administrateur.

[332] La raison pour laquelle le *Règlement* prévoit que l'on doit dénoncer dans un délai de six mois, c'est qu'on doit dénoncer rapidement à l'Administrateur pour qu'il puisse être en mesure d'intervenir, soit faire une visite, soit faire une inspection ou demander si nécessaire de faire une expertise pour être en mesure de déterminer de quoi on parle, c'est quoi la problématique.

[333] Ce qu'on reproche dans ce cas-ci au Syndicat :

[333.1] c'est à la pièce B-20, soit le courriel du 17 juillet 2018, il a été envoyé strictement à l'Entrepreneur dès le 17 juillet 2018, le Syndicat était conscient que selon lui il y avait une problématique avec la toiture et ce n'est que le 7 février 2019, que l'Administrateur a été avisé de cette problématique.

[334] Contrairement à ce que plaide le Bénéficiaire, on ne reproche pas au Syndicat d'avoir mandaté l'expert au mois d'août, ce qu'on dit c'est qu'il n'avait pas à

attendre à demander une expertise, il devait simplement dénoncer dès le départ pour permettre la venue au dossier de l'Administrateur dès juillet 2018.

[335] C'est ça qu'on reproche, c'est ça qui est la décision, c'est qu'au moins depuis juillet 2018, le Syndicat est conscient, le Syndicat est au courant, ou à tout le moins vous prétendez qu'il y a une problématique avec la toiture mais vous avez attendu au mois de février 2019 avant d'en aviser l'Administrateur ;

[335.1] sur ce point la jurisprudence est claire, il s'agit d'un délai de déchéance qui est différent du délai de droit commun, c'est le choix du législateur.

[336] Le Bénéficiaire tente dans cette plaidoirie, puisque c'est la seule issue, de relier cet événement à des dénonciations antérieures pour lesquelles des décisions avaient été rendues et des travaux avaient été faits.

[337] À chaque fois que l'Administrateur reçoit une dénonciation spécifique on ouvre une nouvelle réclamation sinon il n'y a pas de façon de gérer la situation, on ne peut pas contrôler ces travaux correctifs qui ont été faits sans, en vertu du *Règlement*, une demande du Bénéficiaire dans les délais prévus par le *Règlement*.

[338] À la question du Tribunal de commenter l'affirmation de l'inspecteur à l'audience à l'effet que l'Administrateur donnait une garantie légale d'un an, le procureur répond ;

[338.1] qu'il y a deux genres de délai, soit le délai de dénonciation de six mois et le délai de couverture quand des travaux correctifs ont été exécutés ;

[338.2] l'interprétation de l'Administrateur est à l'effet que quand des travaux correctifs sont exécutés, on donne une garantie d'un an qui est la garantie prévue au Code civil à l'article 2120 pour les malfaçons non apparentes ;

[338.2.1] il reconnaît que l'Administrateur, avant qu'il ne soit sous administration provisoire depuis 2015, reconduisait les délais de trois ans pour vice caché et cinq ans pour vice majeure ;

le Tribunal a répondu qu'il déciderait du présent dossier en droit et non, le tout dit avec égards et grand respect, en suivant l'interprétation personnelle d'un tel ou d'un autre tel administrateur.

[339] Le procureur est d'accord avec l'Entrepreneur à l'effet qu'il n'y a plus de problématique par rapport à la toiture ;

[339.1] il y a eu des infiltrations ;

[339.2] on a fait la preuve que chaque fois l'Entrepreneur est retourné sur les lieux, il a fait les correctifs ;

[339.3] donc de faire une preuve en amenant un expert qui vient dire sans aucune raison valable qu'il faut refaire la toiture au complet n'est pas valable.

[340] Le procureur pose la question : pourquoi refaire la toiture au complet? ;

[340.1]si on avait été dans un dossier où on cherchait à apporter des correctifs sans jamais trouver la solution permanente par exemple, on comprendrait ;

[340.2]mais on a mis en preuve autant le Syndicat que l'Entrepreneur qu'il y a eu des infiltrations d'eau mais qui ont été corrigées par après, il n'y a aucune preuve de problème assez majeur pour justifier le remplacement de la toiture complet.

[341] Subsidiairement si le Tribunal en vient à la conclusion qu'il faut changer la toiture complète, après six ans le Syndicat bénéficierait d'une toiture neuve il y aurait un enrichissement et le Tribunal devrait considérer comme ses collègues l'ont déjà fait une contribution monétaire du Syndicat considérant la dépréciation.

[342] Quant aux matériaux utilisés, c'est nouveau mais ça été utilisé sur une école qui est un bien public, ce serait surprenant que quelqu'un ait autorisé une telle membrane sans justification valable.

[343] Pour ce qui est des travaux qui restent à faire, il ne faut pas confondre, ce n'est pas parce que l'Entrepreneur vient dire qu'il est prêt à faire des travaux que c'est une admission que c'est couvert par le plan de garantie.

[344] Quant aux « patchs » invoquées, pas la même couleur ou couches additionnelles, on n'est pas sur le plancher de bois franc mais sur une toiture et c'est strictement esthétique.

[345] Il n'y a actuellement aucune problématique, tous les dommages ont été corrigés, il ne peut pas y avoir vice majeur en l'absence d'un dommage quelconque au bâtiment.

[346] Quant à l'article 35.1 du *Règlement*, il est écrit qu'il s'applique à moins que le délai ne soit échu depuis un an ou sans incidence ; si les travaux de 2017 n'étaient pas suffisants, le Syndicat aurait dû se manifester avant.

[347] Il n'y a pas eu d'erreur du traitement du dossier.

[348] On ne dit pas qu'il faut un expert dans les 30 jours, on dit que c'est le *Règlement* qui dit que quand le bénéficiaire n'est pas satisfait d'une décision on doit demander l'arbitrage pour protéger son recours et non produire une expertise qui elle peut être produite par après si nécessaire.

[349] Enfin, si on demande à l'Administrateur de refaire tous les bâtiments qui n'ont pas été construits selon les plans et devis initiaux (note : le procureur ne termine pas sa phrase), alors même que l'Entrepreneur a expliqué qu'il y avait eu des circonstances particulières justifiant l'utilisation de cette membrane qui est pulvérisée sans la nécessité de monter des équipements, le Tribunal doit tenir pour avérée, l'affirmation que l'architecte avait approuvé verbalement cette façon de faire parce qu'il n'y a pas eu de preuve contraire (le Tribunal note avec égards, qu'une absence de preuve valable quant à une approbation et son contenu ne fait pas d'elle, une preuve valable car absence de preuve au contraire, cela n'apparaît pas à l'article 2803 C.c.Q.).

[350] L'arrêt *Desindes* dit que la couverture du plan de garantie n'est pas illimitée.

[351] En plus de se référer à *Desindes* que le Tribunal soussigné a dit déjà connaître par cœur, l'Administrateur a produit les autorités suivantes, toutes analysées par le soussigné pendant son délibéré :

[351.1]1. *Parent c. Construction Yvon Loiselle inc.*[20] (cité ci-après) ;

[351.2]2. *Gattas et Aboud c. Groupe Construction Royale inc.*[21];

> [110] L'article 10.3 lu conjointement avec l'article 18.1 du Règlement impose 2 obligations légales impératives au bénéficiaire en faisant valoir son droit à la couverture du plan de garantie, à savoir l'obligation de dénoncer «par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons» à défaut de quoi la prescription ne sera pas interrompue.
>
> [114] Dans la présente affaire, le défaut de la part des Bénéficiaires d'aviser par écrit l'Entrepreneur et l'Administrateur «dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons» s'avère fatal.
>
> [132] Le Tribunal n'a pas le pouvoir discrétionnaire de prolonger les délais prévus à l'article 10.3 du Règlement, en ce que l'article 18 du Règlement dans le cadre de l'application de la prescription met un terme au droit des Bénéficiaires, étant donné que les droits des Bénéficiaires n'ont pas été préservés et exercés dans les délais prescrits.
>
> [133] Le Tribunal peut exercer son pouvoir discrétionnaire uniquement lorsque des droits existent. Toutefois, les droits qui ont été éteints par effet de la loi n'existent plus et, par conséquent, ces droits ne peuvent donc être ravivés par le pouvoir discrétionnaire équitable du Tribunal. ;

[351.3]3. *Chalhoub c. Entreprises Devco Dufresne inc.*[22];

> [68] Néanmoins la Bénéficiaire doit également prouver au Tribunal qu'elle a dénoncé la situation dans le délai prescrit de six (6) mois suivant la découverte de la problématique. En l'espèce, l'article 10 du Règlement énonce ce que le plan de garantie couvre et dans quelles circonstances.
>
> [69] À ce titre, il appert que le plan de garantie couvre les malfaçons, les vices cachés et les vices majeurs, dans certaines circonstances, notamment lorsque ceux-ci sont dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant leur découverte, lequel délai ne peut excéder six (6) mois.
>
> [70] C'est une erreur de croire que le délai de dénonciation débute lorsque la Bénéficiaire découvre que son recours est à l'encontre de l'Entrepreneur et non du fabricant. Ce qui doit être dénoncé est la survenance d'un problème et non la découverte de nos droits. ;

[351.4]4. *Lépine et Pelletier c. 6138144 Canada inc.*[23] ;

[351.4.1] délai de six mois ;

---

[20] GAMM, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, arbitre, # 45 à 49.
[21] SORECONI, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre, #52, 56 à 62, 102 à 139, 145.
[22] GAMM, 17 décembre 2015, Me Karine Poulin, arbitre, #40, 41, 54 à 57, 68 à 75.
[23] GAJD, 23 septembre 2019, # 7, 35 à 37, 39, 48, 50.

[351.5]5. *SDC du Domaine du Ruisseau 3100 c. Habitation Ste-Vac inc.*[24] (sur les frais d'expert);

> [52] L'arbitre soussigné estime que l'Administrateur n'a pas à payer un avis technique sur des éléments qui ne sont pas à l'arbitrage ou pour lesquels le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause. Il n'a pas non plus à payer pour des heures de recherche ou de réunions préparatoires.
>
> [54] En conclusion, le Tribunal estime que seules les heures de présence au Tribunal sont remboursables [...].

Réplique du Bénéficiaire

[352] En réplique, le Bénéficiaire souligne que le document à l'Onglet 10 de l'Entrepreneur « Tour du propriétaire » n'a fait l'objet d'aucune preuve, ce n'est ni une autorité et une décision de justice ou une doctrine.

[353] La vérité se trouve dans le *Règlement*, c'est un règlement formel, il a été conçu pour protéger les bénéficiaires et cela inclut les suites à donner après que des travaux correctifs ont été exécutés et que l'obligation de résultat de l'Entrepreneur n'est pas au rendez-vous, il considère qu'il y a lieu d'appliquer les prescriptions de 3 ans qui s'appliquent à défaut de précision dans le *Règlement*.

[354] Quant à 35.1 du *Règlement*, on leur reproche d'avoir dépassé de seulement 15 jours, le délai de six mois, le délai n'est pas échu depuis plus d'un an.

DÉCISION

[355] Avec égards, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, vu les décisions judiciaires, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, pour les motifs suivants.

Version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire

[356] Le *Règlement* est d'abord entré en vigueur en 1998[25] ; il a fait l'objet de quelques amendements, les plus importants, l'un en vigueur en 2006[26] et un autre en vigueur le 1er janvier 2015[27].

[357] L'intérêt de savoir quelle est la version applicable découle de l'article 27 du *Règlement* :

> [357.1]en 2014, date de la construction du bâtiment résidentiel, avant l'entrée en vigueur le 1er janvier 2015 de la nouvelle version de l'article 27, le plan de garantie couvre ainsi la malfaçon apparente, la malfaçon non-apparente, le vice caché et le vice majeur :
>
> > 2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, **au moment de la réception** ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

[24] CCAC, 27 février 2018, Alcide Fournier, arbitre, # 48 et ss.
[25] D. 841-98, G.O.Q., 1998, n° 27, p. 3484.
[26] D. 39-2006, G.O.Q. 2e partie, 2006, n° 6, p. 995.
[27] D. 156-2014, G.O.Q. 2e partie, 2014, n° 10, p. 869.

> 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, <u>lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte</u>** des malfaçons;
> 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont **découverts dans les 3 ans suivant la réception** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et** à l'administrateur **dans un délai raisonnable**, **<u>lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte</u>** 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, **<u>lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice</u>** ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (nos soulignés)

[357.2] dans la version de l'article 27 entrée en vigueur le 1er janvier 2015, il n'y a plus de limite de six mois ; le passage pertinent du décret d'amendement se lit ainsi[28] :

> 16. L'article 27 de ce règlement est modifié : [...] 3° **par la suppression**, aux paragraphes 3°, 4° et 5°, après « raisonnable » **de «, lequel ne peut excéder 6 mois »** et par le remplacement, à la fin du paragraphe 5°, de « manifestation. » par « manifestation significative; » (nos caractères gras)

[358] Le Bénéficiaire, par l'entremise de son procureur, a admis que la version applicable à son bâtiment résidentiel était la version en vigueur en 2014, entre autres, parce que l'immeuble a été construit en 2014 et que l'avis de fin des travaux des parties communes a été envoyé en 2014 ;

[358.1] le Bénéficiaire a raison.

[359] Bien qu'il y ait eu une admission du Bénéficiaire, le Tribunal en détaille les motifs pour les membres du Syndicat Bénéficiaire qui ne sont pas juristes.

[360] La version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire/Syndicat de copropriété est bien celle utilisée par l'Administrateur dans sa décision, celle en vigueur en 2014 et non, sa version amendée en vigueur à partir de 2015.

[361] Il n'y a aucune disposition précise dans le *Règlement* amendé en vigueur depuis le 1er janvier 2015 qui stipule que l'article 27, amendé dans la version en vigueur le 1er janvier 2015, est applicable aux immeubles construits avant cette date.

[362] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que, faute de disposition précise à ce sujet de la part du Législateur, il ne peut ajouter cette disposition au *Règlement*.

---

[28] D. 156-2014, G.O.Q. 2e partie, no 10, 5 mars 2014, p. 869, à la p. 871.

[363] Cette position est en accord avec la jurisprudence établie depuis les six années qui ont suivi la mise en vigueur de la nouvelle version le 1er janvier 2015.

[364] Sans vouloir écrire ici un traité avec toutes les décisions rendues sur différents cas d'espèce depuis cette date, déjà le 23 février 2015, dans l'affaire *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*[29] la Cour supérieure affirme :

> [39] [...] le Gouvernement entend donc continuer à appliquer les anciennes limites aux plans de garantie a) dont les travaux ont débuté avant le 1er janvier 2015, ou b) dont le contrat a été signé avec le Bénéficiaire avant cette date. [...]
>
> [42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1er janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, **seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1er janvier 2015** ou **dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date**. C'est l'exception.

[365] Plus récemment en 2019, dans l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins*[30], la Cour supérieure juge ainsi :

> [49] Or, la loi est présumée n'avoir aucun effet rétroactif sauf stipulation contraire[30][31].
>
> [50] De plus, le règlement modifiant le *Règlement* ne contient aucune disposition permettant de conclure à une telle rétroactivité.
>
> [51] Enfin, la Loi délègue à la Régie le pouvoir d'adopter des règlements mais non celui d'adopter un règlement avec effet rétroactif[31][32].

[366] Pour sa part, en 2019, la Cour du Québec juge ainsi dans l'affaire *Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc.*[33]*:*

> [10] Il n'est pas contesté que ce bâtiment entre dans la catégorie 2c) du règlement en vigueur jusqu'au 1er janvier 2015 soit un bâtiment multifamilial de plus de cinq logements détenu par un organisme sans but lucratif.
>
> [11] Landco argumente que l'administrateur ne pouvait enregistrer le bâtiment unilatéralement le 8 juillet 2015 puisque le règlement ne s'appliquait plus au bâtiment visé au moment de l'inscription par l'administrateur.
>
> [...] [16] Ceci étant, l'administrateur est-il justifié d'agir ainsi alors que le bâtiment n'était plus visé par le règlement au moment où il a procédé à l'enregistrement?

---

[29] *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).
[30] 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).
[31] [30] Art. 50 *Loi d'interprétation*, RLRQ, c I-16, Pierre André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4e édition, Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 2009, par. 474 et 476.
[32] [31] Art. 77 et 185 de la Loi.
[33] 2019 QCCQ 4305 (Sylvie Lachapelle, j.c.q.)

> [...] [20] La logique voudrait ainsi qu'on ne puisse exiger l'enregistrement d'un bâtiment n'étant plus visé par le nouveau règlement. L'administrateur ne pourrait ainsi exiger la prime afférente.
>
> [21] Mais, le Tribunal est plutôt d'avis qu'il faut appliquer le principe de non-rétroactivité des lois, principe existant en alternance avec le principe d'effet immédiat comme l'explique l'auteur Pierre-André Côté :
>
> > 742. Pour les situations juridiques en cours, il faut donc faire appel à deux principes pour déterminer l'effet temporel de la loi à leur égard : en vertu du principe de la non-rétroactivité, les éléments de la situation juridique qui sont antérieurs à l'entrée en vigueur sont régis par la loi ancienne; en vertu du principe d'effet immédiat, les éléments postérieurs relèvent de la loi nouvelle : la loi ancienne ne survit pas.[10][34]
>
> [22] Ici, le début des travaux et la conclusion du contrat d'entreprise interviennent avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.
>
> [23] Or, un courant jurisprudentiel majoritaire indique qu'une telle situation commande l'application de l'ancien règlement prévalant avant le 1er janvier 2015 en vertu du principe de non-rétroactivité[11][35].

[367] Quant aux décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement* pour les bâtiments résidentiels détenus en copropriété, citons une décision de 2019 dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec Inc. et Garantie Construction Résidentielle (« GCR »)*[36], où notre collègue Jean Philippe Ewart, écrit[37] :

> [18] Sommaire de certains éléments de chronologie du présent arbitrage pour les fins des présentes:
> 2012.06.18 Demande de permis de construction (Pièce B-10).
> 2012.10.10 Séance du CCU (Pièce B-14).
> 2013.03.04 Séance du conseil d'arrondissement (Pièce B-14).
> 2013.03.06 Date d'émission du permis (Pièce B-10) Permis.
> [Ajout du soussigné : début des travaux 6 octobre 2014, voir [21]]
> 2015.12.14 Déclaration de copropriété divise d'un immeuble (Pièce A-1).
> 2016.01.12 Avis de non-conformité (3000531625).
> 2016.03.03 Transfert administratif (Pièce A-9). Le Tribunal remarque l'absence d'une date de fin des travaux.

---

[34] [10] P.-A. Côté, préc., note 9.

[35] [11] *3093-2313 Québec inc* c. *Létourneau,* 2015 CanLII 103448 (QC O.A.G.B.R.N.), par. 445 et ss.[note : décision rendue par le soussigné]; *Pricewaterhousecoopers Inc.* c. *Desjardins*, 2019 QCCS 513, par. 40 et ss.

[36] SORECONI 182506001, 27 août 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre : « [57] Dans un cadre de disposition règlementaire d'ordre public, le délai de l'article 10 ne s'attache pas à la mise en œuvre de la Garantie mais à sa composante même, une condition à la constitution du droit à la Garantie, une stipulation née à la signature du contrat (de garantie). La structure du Règlement est au même effet; l'article 10 est à la section qui définit la couverture du Plan et non à la section subséquente qui prévoit la mise en œuvre. [58] Il ne s'agit pas d'une question de procédure mais d'un élément constitutif de la Garantie sous le Plan. De plus, si forclos, il n'est alors pas de la compétence du Tribunal de pourvoir à extension, ni par équité sous l'article 116 du Règlement ou autrement. »

[37] L'enregistrement auprès de la GCR découle des faits particuliers de ce dossier, entre autres, le lecteur remarquera que la déclaration Déclaration de copropriété divise d'un immeuble est du 14 décembre 2015.

> 2016.04.14 Inspection # 1 par Nivoex Inc. (Pièce B-1). Date de Réception des parties communes selon la mention à la Décision Adm 2017.
>
> *Version applicable du Règlement*
>
> [21] [...] c'est une version antérieure du Règlement qui s'applique, soit pour nos fins pour un bâtiment **dont les travaux ont débuté vers le 6 octobre 2014**[6][38], il est fait référence sous l'expression **Règlement** à la version alors en vigueur. [...]

[368] Le 2 novembre 2020, dans l'affaire *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépal c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc*.[39], le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut à l'application de la version d'avant le 1er janvier 2015, dans un cas où la preuve démontrait que le permis de construction, l'enregistrement auprès de l'administrateur du plan de garantie, l'avis de fin des travaux, la vente et la signature de contrats de garantie d'une partie des unités de copropriété, avait eu lieu en 2014.

[369] Enfin, le Tribunal d'arbitrage soussigné a conclu dès la première fois[40] qu'il a dû trancher cette question, considérant que si le Législateur, par action ou par omission, ne dit pas que son *Règlement* en vigueur le 1er janvier 2015 est rétroactif, qu'il ne revenait pas au Tribunal d'arbitrage d'en changer le contenu.

Les trois motifs de rejet de l'Administrateur dans sa décision du 4 novembre 2019

[370] Dans sa décision du 4 novembre 2019, l'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire pour trois motifs qui, selon l'inspecteur-conciliateur qui a rédigé la décision de l'Administrateur et le procureur de l'Administrateur à l'audience, ne décident pas du fond, soit la présence ou non d'une malfaçon, vice caché ou vice majeur.

[371] L'Administrateur, qui admet ne pas s'être prononcé sur le fond, a rejeté la réclamation pour trois motifs (décision, pièce A-15, les chiffres (1), (2) et (3) sont les ajouts du Tribunal) :

> ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :
> Le Syndicat a déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours du mois de juin de l'année 2018 [**note du Tribunal** : la preuve admise de tous à l'audience démontre que c'est le 17 juillet 2018].

---

[38] [6] Pièce B-10, Historique d'un bâtiment - Gestion du Territoire Plateau Mont-Royal - Permis, p.7, version digitale obtenue datée 2018.12.18.

[39] CCAC S20-20-061901-NP, 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[40] *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [446] à [467] ; puis *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq.

Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de ces situations pour la première fois, le 7 février 2019.

(1) En ce qui a trait au **délai de dénonciation**, les paragraphes 3°, 4 ou 5 de l'article 10 ou 27 du Règlement, selon le type de bâtiment, stipule que les malfaçons, les vices cachés ou les vices majeurs, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de leur découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.

Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation **excède le délai raisonnable (6 mois)** et par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite â la demande de réclamation du Syndicat à l'égard de ce point.

(2) De plus, les décisions de l'administrateur datées des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018, **n'ont pas été contestées par le Syndicat**. Ce n'est que le 6 février 2019 qu'il dénonce ces travaux, lesquels ont été exécutés vers le mois de juillet 2017, soit plus de six mois suivant la première constatation de la situation.

(3) Finalement, le type de membrane utilisé pour la toiture **était apparent** pour un expert lors de la réception du bâtiment **et n'a pas été dénoncé**.

[372] Bien que les deux premiers motifs soient interreliés, en ce sens qu'on ne peut traiter du second sans avoir à l'esprit que dans les faits de ce dossier, la dénonciation du 7 février 2019 a été reçue par l'Administrateur plus de six mois après l'infiltration et dégâts d'eau du 17 juillet 2018, le Tribunal d'arbitrage les abordera séparément pour mieux traiter des éléments invoqués de part et d'autre à l'audience.

[373] Vu ses conclusions sur les deux premiers motifs qui suffisent à disposer de la demande d'arbitrage, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à se prononcer sur le troisième motif quant à l'apparence ou non de la membrane en 2015, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conservant tous leurs droits à ce sujet devant les tribunaux de droit commun.

Premier motif : le délai de dénonciation est-il raisonnable?

[374] Pour rappel, l'article 27 du *Règlement*, dans sa version applicable au présent dossier, stipule que le plan de garantie couvre :

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur **et** à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois** de la découverte des malfaçons;
4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et** à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne**

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

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

[375] L'Administrateur du plan de garantie ne gère pas un plan d'indemnisation universelle qui doit payer sur présentation de factures.

[376] De même, ce n'est pas parce que l'Administrateur du plan de garantie est une caution des obligations de l'Entrepreneur qu'il suffit de regarder si l'Entrepreneur est responsable pour conclure que l'Administrateur est nécessairement responsable comme caution.

[377] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*[41] :

> [11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.
>
> [12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.
>
> [13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles […];
>
> [15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.** (nos caractères gras)

[378] La Cour d'appel dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc*.[42], écrit :

> [8] Pour un examen approprié de l'affaire, il y a lieu de s'attarder d'abord à la nature des liens juridiques qui unissent les parties en cause.
>
> [9] L'appelante [notre ajout : l'Administrateur] est une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie (art. 81 de la Loi sur le bâtiment), (la Loi).
>
> [10] En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[41] AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).
[42] 2011 QCCA 56

> Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur sous réserve de certaines conditions.
>
> [12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.
>
> [13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76).
>
> [14] De même, le Règlement oblige l'entrepreneur à signer une convention d'adhésion dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le Règlement (art. 78). Qui plus est, la convention d'adhésion reprend, pour en faire partie intégrante, le contrat de garantie au bénéfice des tiers.
>
> [15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** (références omises)

[379] L'Administrateur est soumis à un *Règlement* qui a été décrété par le Gouvernement pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir les obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur quant au bâtiment résidentiel de l'acheteur/bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel[43] a jugé à plusieurs reprises comme étant d'ordre public.

La date de la découverte et le délai de rigueur et de déchéance

[380] En vertu de l'article 27 du *Règlement*, l'avis doit être donné par écrit dans les délais fixés par le *Règlement* à l'Entrepreneur ET l'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur pour qu'il puisse intervenir à brève échéance, d'autant plus qu'ici, il est question d'une infiltration d'eau qui a causé un dégât.

[381] Il reste à analyser si les éléments mis en preuve permettent au Tribunal d'arbitrage soussigné de conclure au respect des dispositions de l'article 27.

[382] Il est capital de rappeler que chaque décision est basée sur la preuve spécifique du dossier en arbitrage, selon la version applicable du *Règlement*.

[383] La présente décision est donc basée sur la preuve spécifique au présent dossier selon la version applicable du *Règlement*.

[384] La preuve démontre que le 17 juillet 2018 (pièce B-20), le Syndicat a dénoncé par écrit la présence d'une infiltration d'eau dans l'unité 405 mais à

---

[43] *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée* c. *Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

l'Entrepreneur seulement, alors que le *Règlement* stipule que, pour que la garantie s'applique, il faut écrire à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur dans un délai raisonnable n'excédant pas six mois.

[385] La société de gestion a envoyé le jour même à l'Entrepreneur le 17 juillet 2018, une dénonciation pour une infiltration et un dégât d'eau « *Nous vous prions de constater le dégâts d'eau survenu* » (pièce B-20), mais sans en aviser l'Administrateur.

[386] Il est impossible de conclure, quand « nous vous prions de *constater* le dégâts », que la problématique alléguée dans la réclamation reçue le 7 février 2019 par l'Administrateur était alors « non découverte » selon les termes de l'article 27 du *Règlement*.

[387] Cette infiltration du 17 juillet 2018 avec dégâts est dénoncée le même jour à l'Entrepreneur, puis à un expert en août 2018 car le Syndicat trouvait qu'avec cette infiltration, ça en faisait un nombre « anormalement » élevé (voir paragraphe [139.1] ci-haut).

[388] Malgré tout, la dénonciation de l'infiltration qui cause un dégât et qui constitue un nombre anormalement élevé est dénoncée à l'Administrateur plus de six mois après.

[389] Vu le délai excédant six mois entre le 17 juillet 2018 et la réception de la dénonciation le 7 février 2019, le délai de rigueur et de déchéance de six mois est clairement dépassé.

[390] En droit, selon la version du *Règlement* applicable, le non-respect de ce délai fait en sorte que le Bénéficiaire est déchu de son recours auprès de l'Administrateur du plan de garantie et sa réclamation n'est pas recevable.

[391] Vu que le délai de six mois a été jugé comme étant de rigueur et de déchéance, de nombreuses décisions arbitrales rendues sous l'égide de la version d'avant le 1er janvier 2015 du *Règlement*, y compris des décisions rendues par le soussigné, vont à l'encontre de la position du Bénéficiaire à l'effet qu'il fallait attendre l'expertise, aviser l'Entrepreneur d'une infiltration d'eau avec dégâts mais sans en aviser également par écrit l'Administrateur à l'intérieur du délai de six mois de la découverte, cette position est contraire au *Règlement*, dont le contenu est d'ordre public.

[392] En décembre 2019, la Cour supérieure juge dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.*[44] :

> [80] Les dispositions réglementaires traitant de la garantie des bâtiments résidentiels neufs sont un complément aux garanties prévues au Code civil du Québec. [...]
>
> [81] Mais il y a plus. **Le délai applicable en vertu du Règlement** sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'arbitre devait tenir compte **est**

[44] *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.).

> **complètement différent de celui prévu au Code civil du Québec et dont la Cour supérieure devra considérer.**
>
> [82] **Le délai de six mois dont traite la sentence arbitrale est un délai de déchéance**. [...]
>
> [83] En l'espèce, l'arbitre Zoltowski a raison de conclure que malgré les promesses et engagements de réparations faites par le représentant de l'entrepreneur, **il ne peut suspendre ou prolonger le délai de déchéance et de rigueur de six mois** ; (nos caractères gras).

[393] Le Bénéficiaire a produit sous l'Onglet 12 de son cahier d'autorités, la décision rendue par notre collègue Jean Philippe Ewart, arbitre, dans *Syndicat de copropriété 742, des Sureaux et Habitations Signature inc.*[45], qui écrit :

> [96] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues par le soussigné13[46] de même que sous la plume de différents arbitres14[47] 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 3e, 4e et 5e 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. […]
>
> [111] Le délai raisonnable de l'art.1739 C.c.Q. n'est toutefois pas assujetti 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. (nos caractères gras) ;

[393.1] le Tribunal note que le Bénéficiaire a produit cette décision car dans cette affaire, le départ du délai de la dénonciation a été fixé quand un projet

---

[45] (O.A.G.B.R.N., 2018-01-29, Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-51472785 « voir les paragraphes 96 à 129, 168 à 208 ».

[46] 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 no : 080730001. *Syndicat de copropriété du 2700 Charlemagne c. Constructions Galco inc.***,** 2010 CanLII 43339

[47] 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.,* Me Roland-Yves Gagné, Arbitre, 27 avril 2011, CCAC NO : S11-011101NP, *Rivest c. Démon S.L. inc***.**, 2010 CanLII 29563 Claude Dupuis, Arbitre.

immobilier regroupant trente-cinq (35) Syndicats de copropriété avait reçu une expertise à l'effet que leurs séparations coupe-feu n'étaient pas conformes à des normes de construction ;

[393.1.1] la situation est différente ici, puisqu'une l'infiltration d'eau qui tombe d'un plafond et qui cause des dégâts n'est pas un évènement obscur pour lequel il faut alors un expert avant d'aviser qui que ce soit d'une intervention, à preuve, la société de gestion a envoyé le jour même à l'Entrepreneur du 17 juillet 2018, une dénonciation sur des dégâts d'eau « *Nous vous prions de constater le dégâts d'eau survenu* » (pièce B-20), mais sans en aviser l'Administrateur.

[394] La décision de notre collègue Me Karine Poulin, arbitre, dans *Parent c. Construction Yvon Loiselle inc*.[48], rendue en 2012, reproduit l'état du droit :

> [45] La jurisprudence est constante à l'effet que c'est la connaissance de l'existence d'un problème qui déclenche l'obligation de dénonciation. Prétendre que la Bénéficiaire devait connaître la nature du vice, i.e. procéder à toutes les analyses et expertises requises pour confirmer la nature du vice affectant sa propriété avant de le dénoncer à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur serait lui imposer un trop lourd fardeau.
>
> [46] D'ailleurs, si tel devait être l'interprétation du Règlement, il y a longtemps que l'Administrateur aurait soulevé ce point afin de faire échec à des dénonciations qui pourraient être considérées comme prématurées.
>
> [47] Par conséquent, j'estime que ce que devait dénoncer la Bénéficiaire à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur c'est l'existence d'un problème, quel qu'il soit.
>
> [48] La preuve soumise et non contestée démontre sans équivoque que le 16 septembre 2009, **la Bénéficiaire connaissait l'existence d'un problème affectant sa propriété puisqu'elle écrit à l'Entrepreneur et lui demande de remédier à la situation.** (nos caractères gras)

[395] En 2010, notre collègue Johanne Despatis, arbitre, dans l'affaire de *Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ*[49], écrit :

> (57) La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du Plan exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'administrateur de la protection, lequel s'est engagé à cautionner certaines obligations des entrepreneurs, à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il

[48] GAMM, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, arbitre.
[49] *Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ*, GAMM : 2009-09-003, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc au nom de l'équité faire droit aux demandes du bénéficiaire.

[396] Pour sa part, en 2009, dans l'affaire *Drolet et Les Constructions Raymond & Fils et La Garantie des maîtres bâtisseurs inc.*[50], notre collègue Albert Zoltowski, arbitre, écrit :

> [83] Le tribunal partage ce point de vue mais désire souligner que les paragraphes 10(3),10(4) ou 10(5) du *Règlement* ne réfèrent pas à une plainte ou une réclamation d'un Bénéficiaire mais plutôt à la dénonciation d'une malfaçon ou d'un vice.

[397] En 2014, dans *Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation*[51], notre collègue, Michel A. Jeanniot, arbitre, écrit :

> [58] Le Tribunal comprend qu'il ne s'agit pas ici de plaider sa propre turpitude mais, l'ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du contrat de garantie et/ou de l'article 10 du Règlement ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des éléments en droit qui habilitent le décideur à faire fi d'un délai de déchéance. Tout motif, quel qu'il soit, (si noble soit-il) ne peut reposer sur un fondement juridique puisque même si la preuve révèle qu'il pouvait s'agir de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseiller, **il s'agit ici d'un délai de déchéance; sitôt le calendrier constaté, l'arbitre est dans l'impossibilité d'agir**. (nos soulignés)

[398] En 2015, dans *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat*[52], notre collègue, Jean Morissette, arbitre, écrit :

> [34] **Le fait qu'un entrepreneur reconnaisse qu'il y a ou non un problème, fasse des travaux et discute de la possible implication du fournisseur de matériaux ou d'un sous-entrepreneur ne dispense pas le Bénéficiaire de son obligation d'en aviser l'Administrateur** puisqu'il est alors possible et probable qu'une réclamation en vertu du plan de garantie se formalise. L'Administrateur qui pourra alors être obligé en vertu du Règlement d'agir et effectuer des réparations pour corriger le vice se doit d'être informé de la situation et prévenir une plus grande dégradation du bien s'il le choisit. Ce choix lui appartient et ne peut être écarté sans que le risque de l'extinction du recours par l'écoulement du délai de 6 mois de l'Article 34 du Règlement d'octobre 2013 s'applique;

[399] Parmi les décisions du Tribunal d'arbitrage soussigné :

[399.1] en 2020, dans l'affaire *Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépal c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc.*[53] :

> [123] Autant le Syndicat Bénéficiaire dans ses lettres, que son procureur à l'audience, ont souligné à grands traits comme dates importantes,
>
> [123.1] le 6 août 2017,

[50] CCAC S09-010601-NP, 6 octobre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre.
[51] S13-091201-NP, 16 juillet 2014, Me Michel A. Jeanniot, arbitre.
[52] GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.
[53] CCAC S20-20-061901-NP, 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[123.2] le 5 décembre 2017, et

[123.3] le 18 janvier 2018,

dates où, disent-ils, il y a eu une fuite, dates auxquelles le Bénéficiaire (ou le copropriétaire de l'Unité 9) s'est plaint et où l'Entrepreneur serait venu régler immédiatement (ou presque) le problème.

[...] [126] Tout d'abord, ce qui est allégué comme étant arrivé le 6 août 2017 :

[126.1] n'est pas des vents forts ou autre cause naturelle faussement supposés comme cause de la présence d'eau (*Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc*. cité plus haut, paragraphe [61.4]) ;

on a dénoncé une **fuite** d'eau, en fait, une fuite d'eau constatée de nouveau au même endroit qu'auparavant pas insignifiante puisqu'il en avise l'Entrepreneur par écrit.

[...] [137] Vu le nombre de mois passés entre août 2017 et la réception de la dénonciation du 15 novembre 2019, le délai de rigueur et de déchéance de six mois est clairement dépassé, et la réclamation n'est pas recevable. ;

[399.2]en 2019, le Tribunal d'arbitrage soussigné dans l'affaire *Huard et Constructions Berchard inc*[54], citant les affaires *Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*[55] et *Coloccia c. Trilikon*[56] écrit :

[81] La nouvelle version d'après le 1er janvier 2015 parle de délai raisonnable, sans mettre de limite de temps, permettant ainsi au décideur de pouvoir conclure si le Bénéficiaire a été raisonnable ou non, comme le Bénéficiaire le plaide.

[82] Toutefois, la version applicable en 2013 a mis un « bâillon » en stipulant que le délai maximal est de six mois et qu'après six mois, son droit est déchu.

[83] Pour résumer en une phrase la position du Tribunal, même si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion que le Bénéficiaire avait bien expliqué pourquoi il a agi de façon raisonnable et pourquoi son délai de dénonciation était raisonnable, le Tribunal d'arbitrage a les mains liées par la version applicable du Règlement applicable au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, Règlement que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé comme étant d'ordre public, puisque ce délai raisonnable ne peut pas excéder six mois et le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve qu'il l'a respecté.[...] ;

---

[54] SORECONI 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[55] CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Me Jean Philippe Ewart, arbitre

[56] CCAC S09-231001-NP, 30 juillet 2010, Me Jean Philippe Ewart, arbitre. Voir aussi : *SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc* CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, Me Carole St-Jean, arbitre ; *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc* SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre ; *Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc*. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, Me Jean Philippe Ewart, arbitre.

[399.3]en 2017, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc*.[57] :

> [15] La représentante du Bénéficiaire témoigne de façon crédible et plaide avoir tout fait de son côté pour régler le problème en accord avec l'Entrepreneur avant de contacter l'Administrateur (« we took measures, steps to find solution to the problem »).
>
> [16] Le Bénéficiaire plaide que le délai de six mois ne devrait pas courir de la découverte de la problématique, mais à partir du moment où il a fait les travaux « expérimentalement » (mot employé sous réserves, d'après le Bénéficiaire, les travaux n'auraient pas corrigé la problématique, le soussigné n'exprime ici aucune opinion quant au fond) correctifs en accord avec l'Entrepreneur mais sans notifier l'Administrateur avant d'effectuer ces travaux.
>
> [17] Avec respect, le Tribunal ne peut pas faire sienne, la plaidoirie du Bénéficiaire, vu
>
> [17.1] les dispositions du Règlement;
>
> [17.2] l'arrêt de la Cour d'appel dans Desindes (voir le paragraphe [4] ci-haut: « [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative »);
>
> [17.3] la preuve au dossier.

[400] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance[58] :

> Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[401] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas se baser sur la sympathie qu'il pourrait avoir pour le Syndicat Bénéficiaire pour prolonger le droit du Bénéficiaire puisqu'il est éteint.

Les décisions produites par le Bénéficiaire

[402] Avec égards, le Bénéficiaire a produit des autorités sur le délai de dénonciation qui ne vont pas à l'encontre des conclusions du Tribunal fondées en droit :

[402.1]Onglet 2 (qui pourrait aussi s'appliquer à la plaidoirie sur le second motif), rien dans le texte ne traite du délai de dénonciation prévu au *Règlement* : Karim, Vincent, « Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd. (2015) » dans Chapitre huitième

[57] CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

[58] Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville p. 1219, I-1447.

du contrat d'entreprise ou de service, Section II des droits et obligations des parties, art. 2120[59];

[402.2]Onglet 4 : *Gallant et Samcon Masson inc.* et Onglet 6 : *Lizotte et Excellence Construction inc.*[60];

[402.2.1] ces deux décisions arbitrales isoleés datent, elles sont rendues par le même arbitre, elles ne lient pas le soussigné[61], alors que le droit est depuis lors très clair, la jurisprudence constante, reconnue par la Cour Supérieure, est à l'effet que le délai de six mois est un délai de déchéance :

[402.2.2] subsidiairement, et purement sur une base académique car ces deux décisions isolées ne reflètent pas l'état du droit actuel qui a conclu au délai de rigueur et de déchéance ;

402.2.2.1. d'une part, (1) dans la première décision isolée de 2009 (*Gallant*), l'arbitre dit que le délai raisonnable tient compte des discussions et pourparlers de règlement, des promesses et des propositions de travaux correctifs du vendeur ; (2) dans la décision isolée de 2012 (*Lizotte*) rendue par le même arbitre, « *Les demandes d'informations élémentaires des Bénéficiaires en vue de régler le problème, telle que la demande de connaître le type de bardeaux utilisés et le nom de l'entreprise du couvreur n'ont pas obtenu réponses, malgré les demandes répétées. Or, l'Entrepreneur avait ces informations et, à l'audition, a produit les documents attestant de ces informations.* » ;

402.2.2.2. d'autre part, ces deux situations diffèrent du présent dossier, des discussions et pourparlers de règlement, promesses et propositions qui auraient eu lieu entre le 17 juillet 2018 et le 7 février 2019 sont inexistantes/non alléguées dans notre présent dossier, et l'Entrepreneur n'a pas refusé de révéler le type de membrane ou le nom de l'entreprise du couvreur en date du 17 juillet 2018 ;

---

[59] Wilson & Lafleur, Montréal, 2015, « p. 604 à 633, voir les paragraphes 1492 à 1493, 1502, 1514 et 1556 ».

[60] Onglet 4 : « (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14, Jeffrey Edwards, arbitre), SOQUIJ AZ-50600124, voir les paragraphes 7 et 8; Onglet 6 : (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04, Jeffrey Edwards, arbitre), SOQUIJ AZ-50889961, voir les paragraphes 6 à 14 ».

[61] *Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); quant à la règle du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, voir *Nechi Investments Inc.* c. *Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23.

[402.3]Onglet 9 : *3093-2313 Québec inc. et Létourneau*[62];

[402.3.1] cette décision, rendue par le soussigné, traite d'un bénéficiaire qui a **cru à une cause naturelle** pour des odeurs (donc, et pas à un vice) avant de recevoir son expertise, le dossier est différent du présent dossier car l'expertise ici est suite une infiltration d'eau qui a causé des dégâts, en fait, trois infiltrations, aucune cause naturelle supposée n'est alléguée ;

[402.4]Onglet 15 : *Rousseau* et *9253-5400 Québec inc. Faubourg Londonien (Habitations Trigone)*[63] ;

[402.4.1] cette décision n'est pas applicable au présent dossier car rendue en vertu de la version amendée de 2015 sans le délai de déchéance de six mois ; cette décision est rendue par le même arbitre, Jean Philippe Ewart, qui a décidé que la version d'avant 2015 contenait un délai de déchéance (voir paragraphe [393] ci-haut) ;

[402.5]les décisions soumises par le Bénéficiaire qui suivent sont en vertu du droit commun et ne font aucune référence au *Règlement* en général ni au délai de dénonciation qui ne peut excéder six mois dans la version applicable du *Règlement* en particulier :

[402.5.1] Onglet 8 : *A.B.* c. *Toiture D. Arsenault inc.*[64] ;

[402.5.2] Onglet 10 : *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau* c. *Construction GMR inc.*[65];

[402.5.3] Onglet 11 : *Dupuy* c. *Leblanc*[66] ;

[402.5.4] Onglet 13 : *Bartolone* c. *Cayer*[67] ;

[402.5.5] Onglet 14 : *Garand* c. *Fiducie Elena Tchouprounova*[68].

L'application de l'article 35.1 du *Règlement*

[403] Le Bénéficiaire a plaidé l'application de l'article 35.1 du *Règlement* au présent dossier pour prolonger le délai de six mois.

[404] La version du *Règlement* applicable au présent dossier se lit ainsi :

---

[62] (O.A.G.B.R.N., 2015-11-02 (décision rectifiée le 2015-11-12, **Roland-Yves Gagné**, arbitre), SOQUIJ AZ-51240823, « voir les paragraphes 282 à 290, 294 à 307 ».

[63] (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12, Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-51526030, « voir les paragraphes 59 à 81 ».

[64] 2015 QCCS 6551 (CanLII) (Michel Beaupré, j.c.s.), voir les paragraphes 122 à 136 ».

[65] 2016 QCCQ 111 (CanLII), « voir les paragraphes 64 à 70; appel rejeté par [onglet 10.1] *Construction GMR inc.* c. *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129 (CanLII), voir les paragraphes 5 à 11 ».

[66] 2016 QCCA 1141 (CanLII), [2016] EXP 2320, SOQUIJ AZ-51302349, JE 2016-1288, « voir les paragraphes 20 à 22 ».

[67] 2018 QCCA 137 (CanLII); [2018] EXP 478, « voir les paragraphes 4 à 7 ».

[68] 2018 QCCA 876 (CanLII), SOQUIJ AZ-51499670, « voir les paragraphes 4 à 8 ».

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

[405] Il plaide que l'article 35.1 dit que le non-respect d'un délai de recours ne peut être opposé au Bénéficiaire pour lequel l'article 34 n'est pas respecté et ici, l'inspecteur a mis plus de 30 jours pour inspecter et pour rendre sa décision, il a pris plus de 30 jours, « c'est à l'article 34 qu'on enchâsse l'obligation de résultat, si le résultat n'est pas là, alors on ne peut pas reprocher au Bénéficiaire de ne pas avoir respecté un supposé délai de six mois ».

[406] Avant de répondre à cette plaidoirie, le Tribunal ajoute que la preuve montre un autre manquement dans le présent dossier, qui n'a pas été invoqué par le Bénéficiaire :

[406.1] contrairement à son obligation en vertu de l'article 33.1 du *Règlement*, l'Entrepreneur n'était pas présent à l'inspection-préreception du 17 septembre 2015 ;

[406.2] pour rappel, d'après la décision du 22 mars 2017 (pièce A-1), le rapport d'inspection-préréception date du 1er novembre 2015, pour une inspection du 17 septembre **2015**, mais la dénonciation a été reçue par l'Administrateur le 16 septembre **2016**, qu'il a traitée et sur laquelle il a rendue des décisions les 22 mars 2017, 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018**.**

[407] Avec égards ;

[407.1] l'obligation de résultat alléguée par le Bénéficiaire n'est pas absolue, l'article 35.1 du *Règlement* spécifie « à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai **» ;**

[407.2] d'une part, l'inspecteur a témoigné à l'audience sur la raison pour laquelle son inspection a pris tant de temps, invoquant même une communication du procureur à cet effet, le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que ce sont les parties, y compris le Bénéficiaire, qui sont à l'origine du délai entre le 7 février 2019 (la dénonciation) et 4 novembre 2019 (la décision) ;

[407.3] d'autre part,

[407.3.1] le fait que l'inspecteur-conciliateur ait rendu sa décision après le délai prévu à l'article 34 n'a, à sa face même, aucune incidence sur le fait que le Bénéficiaire a dénoncé le 7 février 2019 pour la première fois à l'Administrateur, l'infiltration du 17 juillet 2018 ;

[407.3.2] le fait que l'Entrepreneur était absent de l'inspection pré-réception en septembre **2015** n'a pas d'incidence sur le fait que le Bénéficiaire a dénoncé le 7 février **2019** pour la première fois à l'Administrateur, l'infiltration du 17 juillet **2018**, alors même que, comme l'a plaidé l'Administrateur, sans avoir à invoquer une incidence, le délai pour se pourvoir en arbitrage des décisions du 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 est échu depuis plus d'un an.

[408] Parmi les décisions arbitrales rendues :

[408.1] d'une part, le but de l'article 35.1 est de protéger le Bénéficiaire des manquements de l'Entrepreneur (ou de l'Administrateur) dans la mise en œuvre ou de délai de recours ; dans l'affaire *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*[69], notre collègue Luc Chamberland, arbitre, écrit, de l'accord de l'administrateur :

> [70] Il n'a pas été contesté que le litige porte sur des parties communes. Or, l'art. 35.1 du Règlement prévoit que le non-respect d'un délai ne peut être apposé au bénéficiaire lorsque l'entrepreneur manque à ses obligations[70], notamment celle prévue à l'art. 33. [...]
>
> [71] En terminant, l'arbitre partage l'opinion de l'avocat de l'Administrateur selon laquelle le Règlement vise à protéger les acheteurs dans un contexte où l'on veut rétablir un équilibre entre les constructeurs professionnels et les acheteurs qui ne possèdent habituellement pas le même niveau de connaissances ou d'expérience en la matière. Bon nombre d'acheteurs acquièrent une première résidence, laquelle constitue habituellement le plus gros investissement qu'ils auront fait au cours de leur vie. En somme, on recherche à rétablir un déséquilibre informationnel en cette matière. ;

[408.2] d'autre part, les termes même de l'article 35.1 disent que le manquement de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur doit avoir une incidence (en fait, « ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ») ;

[408.2.1] dans l'affaire *Evangelista et Lamolinara c. Construction Trilikon et la Garantie Abritat*[71] le soussigné écrit (l'article 19.1

---

[69] *Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* Soreconi 162511002, 1er juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.

[70] « [44] Le 8 juillet 2015, lors de la signature du formulaire d'inspection, préréception, partie privative (E-5), il dit ne pas avoir remarqué l'absence de colonnes de brique sur la façade qui n'était pas encore terminée. Il était alors davantage préoccupé par le nivellement du terrain. [...] [68] La signature du formulaire d'inspection préréception, partie privative (E-5) par les Bénéficiaires, n'est d'aucun secours à l'Entrepreneur. En effet, comme son titre l'indique, ce formulaire ne porte pas sur les parties communes. De plus, les articles 25, 27 et 33 du Règlement prévoient que la réception des parties communes ne se fait pas par les bénéficiaires, mais par un « professionnel du bâtiment » désigné par le syndicat des copropriétaires. »

[71] CCAC S15-101101-NP, Roland-Yves Gagné, arbitre, 19 avril 2017.

cité ici est le miroir de l'article 35.1 pour les bâtiments non détenus en copropriété):

> [30] Dans le présent dossier,
>
> > [30.1] l'Administrateur et l'Entrepreneur (voir les paragraphes [22] et [23] ci-haut corroborés par la preuve prépondérante dans le présent dossier) ont démontré que le manquement de la remise du contrat de garantie signé par l'Entrepreneur n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai de recours, se conformant ainsi à l'article 19.1 du *Règlement*;
> >
> > [30.2] subsidiairement,
> >
> > > [30.2.1] rien dans la preuve,
> > >
> > > [30.2.2] rien dans les allégations,
> > >
> > > [30.2.3] rien dans les plaidoiries des Bénéficiaires,
> >
> > n'a invoqué ou démontré une quelconque incidence (selon l'article 19.1) de l'absence de signature de l'Entrepreneur sur la copie du contrat de garantie remise aux Bénéficiaire, sur le non-respect du délai de recours quand ce non-respect a été invoqué lors du présent arbitrage.
>
> [31] Vu les articles 19.1, 137 et 138 du *Règlement*, vu la preuve des faits au dossier, vu les décisions arbitrales rendues par nos collègues, vu que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont démontré l'absence de préjudice causé par l'absence de la signature de l'Entrepreneur sur la copie du contrat de garantie remise aux Bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage soussigné rejette la position des Bénéficiaires basée sur la remise d'une copie du contrat de garantie non signée par l'Entrepreneur et déclare que les délais de dénonciation et de recours prévus dans la version applicable du *Règlement* s'appliquent aux Bénéficiaires dans le présent dossier.

[408.2.2] dans l'affaire *Agostino et 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc.*[72], notre collègue, Albert Zoltowski, écrit :

> 31. La Bénéficiaire a aussi invoqué l'article 19.1 du *Règlement* qui prévoit ce qui suit : [...]
>
> 32. Selon le Tribunal arbitral, la preuve devant le Tribunal arbitral et les arguments soumis ont démontré que le non-respect du délai de trente (30) jours par la Bénéficiaire n'est pas dû à quelque manquement que ce soit de la part de l'Administrateur. Conséquemment, l'argument de la Bénéficiaire fondé sur cet article ne peut être accueilli.

[72] SORECONI 152710001, 6 mai 2016, Me Albert Zoltowski, arbitre.

[409] Le Tribunal ne peut conclure autrement de la preuve qu'il y a absence d'incidence sur les manquements invoqués sur un délai de déchéance qui échoit en 2019 ou sur le délai, déjà échu depuis plus d'un an, pour se pourvoir en arbitrage des décisions des 22 mars 2017, 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018.

Deuxième motif : Réclamation pour travaux effectués en 2017

[410] Comme il l'a affirmé plus haut, le Tribunal d'arbitrage traitera ici du second motif de façon séparée du premier motif de façon académique puisque la situation juridique du Bénéficiaire n'est pas séparée mais forme un tout.

[411] Le Bénéficiaire plaide :

[411.1] que la position de l'Administrateur est illogique car cela l'oblige à attendre une infiltration d'eau s'il voulait contester les travaux correctifs de 2017 (paragraphe [294], sur la base du paragraphe [293], ci-haut) ;

[411.2] qu'il y a des paragraphes manquants au *Règlement*, qu'il appartiendrait au Tribunal d'écrire :

> (plaidoirie :) Mais **il n'y a rien dans le Règlement** de précis et de défini quant à ce qui se passe si l'entrepreneur effectue les travaux mais s'il n'est pas au rendez-vous de son obligation de résultat, **on ne prévoit pas une procédure spécifique à cet égard qui serait le paragraphe sept** à l'article 34, qui dirait dans ce cas-ci si l'Entrepreneur exécute les travaux et qui sont mal faits, voici ce qui se passe, vous devez dénoncer dans les six mois de votre constat que les travaux sont mal faits et que vous êtes enfermés dans ce délai de six mois. (nos soulignés)

[412] Toutefois, il y a deux faits importants et évidents que le Bénéficiaire ne mentionne pas :

[412.1] il y a eu dans les faits, une infiltration d'eau causant un dégât d'eau le 17 juillet 2018 qui n'a pas été dénoncée par écrit à l'Administrateur dans les délais prescrits par l'article 27 du *Règlement* à la base du présent recours contre l'Administrateur du plan de garantie ;

[412.2] il y a eu dans les faits trois décisions de l'Administrateur en 2017 et 2018 contre lesquels il ne s'est pas pourvu en arbitrage dans les délais prescrits par l'article 35 du *Règlement* ;

[412.3] avec égards, le Tribunal d'arbitrage rend sa décision arbitrale non pas sur des faits hypothétiques, mais sur les faits particuliers au présent dossier ;

[412.3.1] de même, de façon subsidiaire, ce qui est porté en arbitrage c'est la décision écrite du 4 novembre 2019 qui parle par elle-même et qui réfère à un bâtiment précis, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à commenter chacun des éléments du témoignage à l'audience de l'inspecteur-conciliateur en général au regard de toutes les situations hypothétiques.

[413] Alors que l'inspecteur-conciliateur témoigne à l'audience que la dénonciation qu'il a reçue (pièce A-5) ne réfère pas à des travaux de 2017 mais demande le

changement complet de la toiture, le Bénéficiaire plaide que cette dénonciation contenait aussi en annexe, sa dénonciation à l'Entrepreneur, avec référence aux réparations suivant les décisions « du 22 mars 2017 et 15 janvier 2018 » (pièce A-6) ;

> Nous vous dénonçons à cet égard et sous ce-pli, un rapport émis par Cossette & Touchette inc. **en date du 4 février 2019** à la **suite des travaux effectués** à la toiture de l'Immeuble par votre société **consécutivement à diverses décisions rendues par l'Administrateur dont les décisions en date des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018**. La toiture de l'immeuble est en très mauvaise condition et les réparations effectuées sur la toiture afin de remédier aux infiltrations d'eau subies en provenance de celle-ci ont mal été réalisées. (nos soulignés)

[414] La décision de l'Administrateur du 4 novembre 2019 (pièce A-15) est à l'effet (extraits) :

> [(2)] De plus, les décisions de l'administrateur datées des 22 mars 2017 et 15 janvier 2018, **n'ont pas été contestées par le Syndicat**. Ce n'est que le 6 février 2019 qu'il dénonce ces travaux, lesquels ont été exécutés vers le mois de juillet 2017, soit plus de six mois suivant la première constatation de la situation.

[415] À la question du procureur du Bénéficiaire, n'est-il pas exact que la lettre (pièce A-6) réfère directement (2e paragraphe) aux travaux de 2017 et 2018 mal réalisés, est-ce qu'il a considéré que le syndicat se plaignait de la réalisation des travaux dans le cadre de sa décision, l'inspecteur-conciliateur répond non :

[415.1] parce que le procureur du syndicat fait référence au rapport d'expert qui en conclusion est d'avis qu'il faut changer l'**ensemble**, il considère que c'est ça sa dénonciation, « vous demandez à ce que l'ensemble de la toiture de l'immeuble doit être remplacé » ;

[415.1.1] il dit que c'est d'ailleurs exactement cela que le rapport de Cossette & Touchette dit, on ne parle pas de faire de nouveaux correctifs, on parle de remplacer la toiture ;

[415.2] et de plus il n'y a pas eu d'infiltrations d'eau depuis les correctifs de l'Entrepreneur.

Le contenu du Règlement

[416] Avec égards, vu la preuve, le droit en vigueur ne supporte pas la position du Bénéficiaire à l'effet qu'un arbitre pourrait ajouter des garanties ou des paragraphes au *Règlement* pour y ajouter des garanties supplémentaires, comme le demande le Bénéficiaire qui porterait dans le présent dossier le délai de dénonciation pour une infiltration d'eau causant un dégât jusqu'à trois ans, soit la durée du délai de prescription préconisé par le Bénéficiaire.

[417] Le plan de garantie est défini dans le *Règlement* ; il n'y a pas d'autres définitions que ce qui est prévu au *Règlement*, selon la version applicable au bâtiment résidentiel du Bénéficiaire.

[418] Le Bénéficiaire plaide :

[418.1] sur la base des trois décisions citées à la section suivante, qu'il y a une continuité dans le *Règlement*, donc que la dénonciation du 7 février 2019 devait entraîner une inspection supplémentaire à la première dénonciation de 2016 ;

[418.2] alors que l'inspecteur-conciliateur a admis ne pas avoir traité le dossier comme étant une inspection supplémentaire, qu'il n'avait pas considéré qu'il y avait une dénonciation pour des travaux mal exécutés.

[419] Le Tribunal d'arbitrage rappelle que chaque cas est un cas d'espèce en vertu des faits au dossier ;

[419.1] le rôle du Tribunal dans le présent dossier n'est pas de rendre une décision pour couvrir tous les cas possibles, de plus, la présente décision :

[419.1.1] n'est pas un cas où l'Administrateur avait rendu une décision à l'effet qu'il continuait à monitorer le bâtiment *« jusqu'à ce qu'elle puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport et ainsi conclure de façon définitive sur le risque de détérioration*[73] *»* ou tout autre cas envisageable ;

[419.1.2] n'est pas un cas où le Bénéficiaire s'était pourvu en arbitrage dans les trente jours prescrits par le *Règlement* d'une décision de l'Administrateur quant aux travaux correctifs ;

419.1.2.1. le Tribunal d'arbitrage soussigné note avoir déjà ordonné[74] à un entrepreneur de refaire une toiture au complet lors d'un arbitrage portant les travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur ;

mais son rôle est de rendre une décision dans le présent dossier où :

[419.1.3] suite à une dénonciation du Bénéficiaire le 18 septembre 2016 qui s'interroge sur la membrane « *Nous nous interrogeons sur le type de membrane utilisé et la performance de cette dernière avec le climat du Québec* » « *Les membranes des toitures sont endommagées* » (rapport Cossette & Touchette, 1er novembre 2015, pièce B-7) ;

---

[73] *Frève et Constructions Levasseur Inc* CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [154].

[74] Par exemple: *SDC 12505, 12507, 12509, 71e Avenue c. Construction Prodan Inc. et Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.* CCAC S12-071001-NP, 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre : « **ORDONNE** à l'Entrepreneur, dans un délai de 30 jours après la fin des conditions hivernales, mais au plus tard, le 30 avril 2013, en conformité avec les règles de l'art incluant les directives générales du fabricant de bardeaux- de remplacer l'ensemble des bardeaux - de refaire au complet sur le toit, la pose des bardeaux avec la sous-couche prescrite par le fabricant, et - d'effectuer tous les travaux correctifs visant les problèmes découlant de l'infiltration d'eau, en tenant compte du fait que des parties de l'immeuble ont été exposées à l'eau, que certaines parties contiennent des moisissures, y compris de changer l'isolant mouillé. »

[419.1.4] le 22 mars 2017, l'Administrateur a émis une ordonnance pour effectuer des travaux correctifs seulement sur les points qu'il a accueillis et pour mandater un expert pour vérifier l'état de la toiture (décision du 22 mars 2017, pièce A-1) ;

[419.1.5] en 2017 (jour et mois non mentionné à l'audience), le Bénéficiaire a reçu une lettre de garantie du couvreur mentionnant la nature de la membrane et une lettre du distributeur Demilec (pièce E-1), de la part de l'Entrepreneur qui a considéré, selon son témoignage à l'audience, que l'expert auquel faisait référence la décision, était le sous-traitant couvreur (pièce E-1, le Tribunal ne rend aucune décision sur cette considération de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire ne s'étant pas pourvu en arbitrage de la décision du 15 janvier 2018) ;

[419.1.6] le 17 juillet 2017 (pièce A-2a), l'Administrateur a émis une décision quant à l'infiltration du 407 suite à une « inspection supplémentaire », par laquelle il affirme :

> 87 Infiltrations d'eau au plafond de l'unité 407 en provenance de la toiture
>
> Nous constatons que l'entrepreneur est intervenu en corrigeant la source de l'infiltration d'eau et les dommages causés par ladite infiltration d'eau dans l'unité 407 et l'administrateur considère ce point comme étant réglé.
>
> Analyse et décision (point 87) concernant le point 87, **le syndicat déclare** que l'entrepreneur **a effectué les travaux correctifs** et que par conséquent, **l'intervention** de l'administrateur **n'est plus requise**. Par conséquent, l'administrateur considère que ce point est maintenant réglé. :

[419.1.7] le 15 janvier 2018 (pièce A-3a), l'Administrateur a émis une décision quant aux points concernant la toiture et la membrane dans laquelle il affirme avoir constaté les travaux correctifs et qu'il n'avait plus à intervenir dans ce dossier,

> Lors de l'inspection, nous avons constaté que les travaux relatifs aux points 1 à 19 […] **ont été effectués** par l'entrepreneur.
>
> Conséquemment, l'administrateur n'a plus à intervenir en ce qui les concerne.
>
> **CONCLUSION** [...] **N'A PLUS À INTERVENIR** en ce qui a trait aux points 1 à 19 […]

[419.1.8] toutefois, le Bénéficiaire n'a pas produit de demande d'arbitrage de ces décisions de l'Administrateur en vertu de l'article 35 du *Règlement* et dans le délai de trente jours prescrit.

[420] Comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*[75] le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard du Bénéficiaire « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent » :

> [9] Le Règlement prévoit un mode de résolution des conflits qui oblige l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'Administrateur à soumettre le différend à l'arbitrage : [Article 19...]
>
> [10] En l'espèce, CDH [l'Entrepreneur] a négligé de se prévaloir du seul moyen de résolution des conflits à sa portée en cas de désaccord avec la décision de l'Administrateur. Pourtant, la décision administrative comportait la mise en garde suivante :
>
> > « Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.
> > Arbitrage
> > Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de ta décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. »
>
> [...] [13] En somme, CDH a renoncé à soumettre à l'arbitrage le différend qui l'opposait à Q[ualité] H[habitation]. [...]
>
> [14] La décision administrative rendue contre CDH est donc liante à son égard avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent.

[421] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*[76] affirme que (nos caractères gras) :

> [37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que **les limites du Plan de garantie** demeurent applicables néanmoins :
>
> > **7.** Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur <u>dans la mesure et de la manière prévues par la présente section</u>.
> >
> > **74.** Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur <u>dans le cadre du plan approuvé</u>.
> > [Soulignements du Tribunal] [...]
>
> [41] Rappelons que le Plan de garantie prévu au *Règlement* est d'ordre public. Il fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires. Ce Plan de garantie est donc réglementé et les obligations qui en découlent ne sont ni illimitées, ni inconditionnelles.

[75] 2020 QCCA 550.
[76] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

> [42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

[422] Le Tribunal note qu'il n'y a aucune difficulté d'interprétation du *Règlement* quant aux faits du présent dossier.

[423] Clairement, la version applicable du *Règlement* n'a aucune disposition permettant :

[423.1] un recours le 7 février 2019 (réclamation à l'Administrateur) plus de six mois après la découverte de l'infiltration d'eau causant un dégât d'eau le 17 juillet 2018 ;

[423.2] ou un recours en arbitrage le 25 novembre 2019 (arbitrage produit à l'Organisme d'arbitrage[77]) à l'encontre de décisions de l'Administrateur des 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 à l'effet que les travaux ordonnés suite à la dénonciation de 2016 (rapport d'inspection préréception) et 2017 (infiltration d'eau à l'unité 407) ont été effectués par l'Entrepreneur,

alors même que le *Règlement* prescrit :

[423.3] une dénonciation écrite, et à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, dans un délai raisonnable n'excédant pas six mois, délai qui ne peut être prolongé car il ne doit pas excéder six mois (article 27) ;

[423.4] une demande en arbitrage dans un délai de trente jours, délai qui peut être prolongé pour des motifs raisonnables[78] mais ici, le délai de janvier 2018 à novembre 2019 est clairement déraisonnable (article 35).

Les décisions arbitrales produites par le Bénéficiaire sur la « continuité »

[424] Le Bénéficiaire soumet trois décisions arbitrales à la base de sa plaidoirie qu'il y aurait une continuité quant à sa première réclamation de 2016 ;

[424.1] sans mentionner un fait important et évident : il y a déjà eu des décisions de l'Administrateur sur cette première réclamation, pour lesquelles il ne s'est pas pourvu en arbitrage.

[425] Vu les faits au dossier, le Tribunal d'arbitrage ne connaît aucune décision qui supporte la position du Bénéficiaire, soit la continuité alléguée au bénéfice du Bénéficiaire qui rendrait inopérante, l'obligation de dénonciation par écrit à l'Administrateur dans un délai qui n'excède pas six mois de l'infiltration d'eau causant un dégât survenue le 17 juillet 2018, et, subsidiairement, l'obligation de

---

[77] *Règlement*, article 107 : « La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie. »

[78] *Ward et al. et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat*, CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

porter en arbitrage les décisions de l'Administrateur du 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 dans un délai de trente jours.

[426] Avec égards, dans ces trois cas soumis par le Bénéficiaire, les faits sont différents du présent dossier :

[426.1] Onglet 16 : *Boucher* et *9165-7395 Québec inc.*[79] ;

[426.1.1] dans cette affaire, il y a eu ordonnance pour des travaux correctifs en 2013, décision de l'administrateur en 2015 que les travaux sont satisfaisants, et le Bénéficiaire s'est porté en arbitrage de cette décision de 2015 ; non applicable ici car, contrairement à cette décision, il n'y a eu aucune demande d'arbitrage en 2018 ;

[426.2] Onglet 18 : *9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.)* et *SDC Promenades du Golf 4 884 984*[80] ;

[426.2.1] le soussigné est allé voir ce dossier au greffe de Soreconi pour voir la preuve documentaire et contrairement au présent dossier, le bénéficiaire s'était pourvu en arbitrage d'une décision concluant que les travaux étaient satisfaisants ;

[426.2.2] plus précisément : (1) l'Administrateur avait accueilli la réclamation du Bénéficiaire pour des travaux correctifs le 3 octobre 2014 (pièce A-8 de ce dossier) (2) l'Administrateur avait déclaré les travaux correctifs satisfaisants le 2 novembre 2015 (pièce A-7 de ce dossier) (3) **le Bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage** (*ce que n'a pas fait ici le Syndicat*) (4) après, l'arbitre Alcide Fournier[81] note dans sa décision arbitrale (antérieure à celle citée à l'Onglet 18), **l'Entrepreneur s'est engagé à effectuer des travaux correctifs** (5) l'Administrateur rend une décision à l'effet que les travaux correctifs auquel s'est engagé l'entrepreneur n'ont pas donné les résultats et en ordonne d'autres les 25 mai et 4 octobre 2017 (pièce A-4 de ce dossier) (6) l'Entrepreneur demande l'arbitrage disant que les problématiques ne sont pas reliées aux premières (7) l'arbitre en 2019 rejette cette position de l'Entrepreneur ;

[426.3] Onglet 3 : *Syndicat de copropriété du 3546-3552, rue Édith, à Laval* et *Habitation Daniel Melançon inc.*[82] ;

---

[79] (O.A.G.B.R.N., 2018-09-28, Alcide Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51533206, voir les paragraphes 45 à 50 ».

[80] (O.A.G.B.R.N., 2019-05-24, » Soreconi 170211001 Jean Philippe Ewart, arbitre), « SOQUIJ AZ-51610514, « voir les paragraphes 55 à 57, 62 à 91 ».

[81] *SDC Promenades du Golf et 9211-4388 Québec inc.* CCAC16-020301-NP, 12 septembre 2016, Alcide Fournier, arbitre, au paragraphe [4].

[82] (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29 », Soreconi 080826001, Guy Pelletier) « SOQUIJ AZ-50533507, voir les paragraphes 21 à 31 ».

[426.3.1] le dossier n'existe plus au greffe de l'organisme d'arbitrage et il est impossible de connaître le contenu de la preuve documentaire ;

[426.3.2] cette décision de 2008 traite de travaux ordonnés par l'administrateur, elle se diffère du présent dossier parce que quand l'administrateur rend une décision sur les travaux correctifs en 2008 (en 2006, il n'a fait qu'« aviser le bénéficiaire de s'adresser à son assureur », aucune décision de l'administrateur comme telle d'alléguée dans la décision arbitrale), le bénéficiaire s'est pourvu en arbitrage alors qu'ici, de telles décisions ont eu lieu en 2017 et 2018 et elles n'ont pas été portées en arbitrage.

[427] Le Bénéficiaire plaide que s'il croyait que ses problèmes étaient réglés, il est déraisonnable que le Bénéficiaire eût l'obligation de trouver un expert dans les 30 jours (délai de la demande d'arbitrage selon l'article 35 du *Règlement*) pour faire la preuve qu'il y a une problématique au niveau des travaux ; avec égards :

[427.1] d'abord, de façon générale, quant au délai, le *Règlement* est clair, son contenu est d'ordre public ; de plus, il est écrit nulle part que le Bénéficiaire avait l'obligation de trouver un expert dans les 30 jours, seulement de produire une demande d'arbitrage ;

[427.2] de plus, de façon particulière et subsidiaire, puisque la question de la raisonnabilité est plaidée même si le délai de 30 jours est prescrit dans le *Règlement*, le Bénéficiaire plaidant ne pas s'être pourvu en arbitrage en 2017 et 2018 parce qu'il n'y avait pas d'infiltration :

[427.2.1] d'une part, quant aux faits, pendant l'audition en décembre 2020, le Bénéficiaire allègue des évènements antérieurs à la décision du 15 janvier 2018 pour laquelle il ne s'est pas pourvu en arbitrage, soit qu'en 2017 ;

427.2.1.1. l'inspecteur n'avait pas, ou n'aurait pas, demandé au Bénéficiaire s'il était satisfait des travaux ;

427.2.1.2. l'inspecteur n'aurait fait aucun test, seulement pris des notes suite aux représentations de l'Entrepreneur ;

427.2.1.3. le Bénéficiaire n'a jamais reçu un rapport par un expert qui aurait vérifié l'état de la toiture ;

427.2.1.4. il y a eu une nouvelle infiltration en novembre 2017 ;

le Tribunal ajoutant que la présente demande d'arbitrage a été produite auprès de l'organisme d'arbitrage le 25 novembre **2019** et l'audition pour enquête et audition a eu lieu en décembre **2020**, les parties ont toute la possibilité de produire

leurs expertises après la demande d'arbitrage dûment produite dans les 30 jours de la décision du 4 novembre 2019 ;

[427.2.2] d'autre part, quant aux effets juridiques de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur :

427.2.2.1. (voir décision de la Cour d'appel, paragraphe [420]), les décisions de l'Administrateur des 22 mars 2017, 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 sont « donc liantes » à l'égard du Bénéficiaire « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent », conséquences contraires à la continuité alléguée par le Bénéficiaire ;

427.2.2.2. et, avec égards, la conséquence juridique n'est pas que le délai de la dénonciation écrite par le Bénéficiaire à l'Administrateur d'une infiltration d'eau causant un dégât d'eau serait passé d'un maximum de six mois sous peine de déchéance, à trois ans.

La compétence de l'arbitre pour trancher le différend quant au fond

[428] L'inspecteur-conciliateur a affirmé à l'audience :

> La garantie ne s'est pas prononcée sur la malfaçon, le vice caché, ou le vice majeur mais seulement sur les délais de dénonciation, on n'a pas qualifié la situation.

[429] Déjà, lors des conférences de gestion, l'Administrateur a soulevé le fait que la réclamation n'était pas recevable et qu'il ne s'était pas prononcé sur le fond, alors que le Bénéficiaire a plaidé que, dans ce dossier-ci, le Tribunal d'arbitrage ne pourrait pas trancher son différend que si la preuve quant au fond de la réclamation n'était pas aussi entendue.

[430] Le Bénéficiaire insiste que le Tribunal soussigné se penche sur le fond de la réclamation en se référant à l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes* (*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*[83]):

> [32] […] On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des évènements, le cas échéant. […]
>
> [33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; **qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire** ou de l'entrepreneur face à la <u>décision</u> prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie;

[83] *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.)

enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*;

[431] Plus récemment, la Cour supérieure écrit *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart*[84]:

> [27] Le **fait pour GCR de ne pas avoir traité**, le 3 février 2016, **l'ensemble de la demande du bénéficiaire**, ce qui comprenait la dénonciation d'octobre 2015, ne peut servir de fin de non-recevoir à la juridiction de l'arbitre. Cette question est au cœur de la compétence de l'arbitre et sa décision est raisonnable.
>
> [30] […] Le différend qu'il doit trancher n'est pas fonction de la seule réclamation du bénéficiaire. **Peu importe le libellé de la demande, c'est la nature de celle-ci qui compte.**

[432] Le Bénéficiaire plaide que si on refuse de traiter la réclamation du 7 février 2019 comme une réclamation supplémentaire mais comme une nouvelle réclamation, il faut regarder quelles garanties s'appliquent, car on est à l'intérieur de la garantie pour vices majeurs.

[433] Avec égards, avant de trancher le fond de sa réclamation, encore faut-il trancher si elle est recevable, et dans le présent dossier, la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* ne l'est pas.

[434] Le Bénéficiaire plaide que le soussigné a compétence pour trancher le fond du litige quant aux Toitures – Membranes, dont les travaux correctifs de 2017.

[435] Il y a eu des décisions les 17 juillet 2017 et 15 janvier 2018 pour lesquelles, le Bénéficiaire ne s'est pas pourvu en arbitrage.

[436] Dans l'arrêt *Darkallah*, la Cour d'appel[85] a maintenu la décision de la Cour supérieure[86] qui avait jugé :

> [13] La clause en question se lit comme suit :
>
> > **19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, <u>pour que la garantie s'applique</u>, soumettre le différend à l'arbitrage (…).
> >
> > (Notre soulignement)
>
> [14] Le texte vise à subordonner la mise en œuvre des protections spécifiques prévues par la garantie à un mécanisme précis d'application. Il n'a pas pour autant l'effet de libérer l'Entrepreneur des obligations prévues par le régime de droit commun, notamment la garantie contre les vices cachés.

[437] La Cour d'appel avait aussi tranché cette question dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt Inc. c. Lebel*[87] :

> [11] La requérante invoque l'article 106 du Règlement :

---

[84] *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart* 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).
[85] *3223701 Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937.
[86] *Darkallah c. 3223701 Canada inc* 2016 QCCS 3245 (Carole Therrien, j.c.s.).
[87] 2016 QCCA 2094.

> 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.
>
> Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée :
>
> 1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
> 2° pour une adhésion, l'entrepreneur.
> (…)

[12] Cet article de la section « Arbitrage » doit être lu avec celui de la section « Contenu de la garantie », sous-section IV « Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » :
[Je souligne.]

> 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, <u>pour que la garantie s'applique</u>, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que […].

[13] Faute de se pourvoir par arbitrage (art. 106) contre une décision défavorable de l'administrateur, celle-ci demeure et la garantie ne s'applique pas (art. 19).

[438] L'article 106 du *Règlement* doit être lu avec la section II du *Règlement*, « Contenu de la garantie » qui stipule, dans la version applicable au présent dossier de l'article 27, que la dénonciation devait être faite par écrit dans les six mois, ce qui n'a pas eu lieu.

[439] Vu que le Tribunal d'arbitrage n'est saisi que d'un recours à l'encontre l'Administrateur du plan de garantie, vu que la réclamation du Bénéficiaire à son encontre n'est pas recevable, vu les arrêts de la Cour d'appel cités, le Tribunal d'arbitrage n'a pas à statuer sur le fond du différend quant aux Toitures-Membranes, ou qualifier la problématique alléguée[88].

---

[88] Autres autorités produites par le Bénéficiaire sur la compétence de l'arbitre et sur la responsabilité de l'Entrepreneur quant au fond : « Onglet 1 : Karim, Vincent, *« Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd. (2015) »* dans *Chapitre huitième du contrat d'entreprise ou de service, Section I de la nature et de l'étendue du contrat, art. 2100,* Wilson & Lafleur, Montréal, 2015, p. 118 à 186, voir les paragraphes 296, 297, 313, 323, 327, 336, 345, 346, 358 et 359 » ; Onglet 5 : « *Thibault et Construction Paul Dargis inc.* (O.A.G.B.R.N., 2012-01-31 Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-50834980, voir les paragraphes 26 à 43, 62 à 65 » ; Onglet 7 : « *Syndicat de la Copropriété Carrefour Renaissance 3410 et 4032802 Canada inc. (Condos Carrefour Renaissance)*, (O.A.G.B.R.N., 2012-08-15, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.)), SOQUIJ AZ-50982396, voir les paragraphes 13 à 18 » ; Onglet 17 : « *SDC 7572 Wilfrid-Hamel* et *Claude Dion Entreprise inc.* (O.A.G.B.R.N., 2018-11-12, Yves Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51546652, voir les paragraphes 92 à 107 » ; Onglet 19 : « *Lavoie* et *9295-7596 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-09-03, **Roland-Yves Gagné**, arbitre), SOQUIJ AZ-51635851, voir les 293 à 295, 302 à 311, 322 à 333 » ; Onglet 20 : « *Syndicat de copropriété du 5366, 10e avenue* et *Développement P10 inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-09-24 **Roland-Yves Gagné**, arbitre), SOQUIJ AZ-51635850, voir les paragraphes 142 à 169, 220 à 230 » ; Onglet 21 : « *Tardif* c. *9191-7666 Québec inc. (Couvertures Kama)*, 2019 QCCS 4237 (CanLII) (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ; Onglet 22 : « *Sayasen et*

Le recours à l'article 116 du *Règlement*

[440] Le Bénéficiaire plaide l'appel à l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement* :

> **116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[441] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* c. *Dupuis*[89] que le recours à l'équité ne sert pas à remplacer les « *precise commands* » du Législateur :

> [75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il 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.
>
> [...] [77] […] As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).»

[442] Il y a eu infiltration d'eau le 17 juillet 2018 (pièce B-20), le Bénéficiaire avise l'Entrepreneur seulement de venir constater les dégâts – pour faire appel à la garantie, le *Règlement* oblige de façon impérative le Bénéficiaire à envoyer un avis écrit et à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai qui ne peut excéder six mois, ce qu'il n'a pas fait.

[443] Le Tribunal ne peut pas faire appel à l'article 116 du *Règlement* pour changer les termes du *Règlement* d'ordre public ou faire renaître un droit inexistant après un délai de déchéance.

[444] Le *Règlement* donne un recours supplémentaire à l'acheteur envers une autre personne que l'Entrepreneur, soit l'Administrateur du plan de garantie.

[445] Cette garantie est payée par l'acheteur sur son prix d'achat.

[446] Il n'appartient pas à l'arbitre de recourir à l'article 116 du *Règlement* pour changer les termes de la garantie à être fournie par l'Administrateur du plan de garantie, *Règlement* décrété par le Gouvernement du Québec et qualifié par notre Cour d'appel comme étant d'ordre public.

[447] Dans une affaire relativement récente, la Cour supérieure a annulé une décision arbitrale sur la base qu'un arbitre ne peut pas utiliser l'équité pour donner aux Bénéficiaires ce qui n'existe pas selon le *Règlement*.

[448] Dans la décision *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*[90], la Cour supérieure juge :

Entreprises Réjean Goyette inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-10-22, Yves Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51641787, voir les paragraphes 129 à 134, 142 à 147, 155 à 161 » ; Onglet 23 : « *Syndicat des copropriétaires de Vue phase I et II* c. *Développement Vue phase I inc*., 2020 QCCS 2148 (CanLII) (Johanne Brodeur, j.c.s.), voir les paragraphes 49 à 58 ».

[89] 2007 QCCS 4701 (Hon. Michèle Monast, J.C.S.).

> [31] Agir en équité ne permet pas d'ajouter une indemnité non prévue à un règlement clair. Seule une modification au Règlement, telle que celle intervenue en 2015, pourrait légalement le bonifier.

[449] Les faits au présent dossier diffèrent de ceux qui ont amené la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec Inc.*[91] à réviser une décision arbitrale où l'arbitre avait écrit que l'article 116 du *Règlement* ne lui permettait pas de modifier le *Règlement*, alors même qu'il y avait des dispositions claires à l'article 26 (3) sur l'indemnisation avant réception ;

[449.1] dans le présent dossier, aucun article du *Règlement* ne soutient la prétention que le délai de la dénonciation écrite par le Bénéficiaire à l'Administrateur d'une infiltration d'eau causant un dégât d'eau serait passé d'un maximum de six mois sous peine de déchéance, à trois ans.

[450] Dans l'affaire *Syndicat du 2685 Rushbrooke et Les Développements Immobilier BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc, ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc*.[92], notre collègue, Michel A. Jeanniot, arbitre, rappelle :

> [40] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité afin de palier (au Règlement) ou ce qui n'est pas spécifiquement prévu doit, à tout le moins, prendre source au contrat de garantie et du Règlement habilitant le soussigné;
>
> [41] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à contredire un texte qui me semble ostensiblement clair et limpide;
>
> [...] [43] Le plan de l'Administrateur est calqué sur le Règlement. Il contient les mêmes termes et les mêmes conditions tout aussi limpides. Je suggère que cette «équité» doit prendre source au contrat de garantie et au Règlement et doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse [...];
>
> [44] Certes, il peut y avoir des exceptions voir même plusieurs lorsqu'il y a absence ou vide juridique mais l'appel à l'équité par le biais de l'article 116 du Règlement ne peut être utile à faire échec à des dispositions du Règlement qui, semble-t-il sont sans ambiguïtés, un Règlement d'ailleurs qui, nous le savons, est d'ordre public. [...].

[451] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit échu qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers les Bénéficiaires.

---

[90] *Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier*, 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.)
[91] 2018 QCCS 881 (Élise Poisson, j.c.s.).
[92] CCAC S16-050901-NP, 10 juillet 2017, Michel A. Jeanniot, arbitre. Voir aussi : *Kwok et Tang* c. *9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, Me Tibor Holländer, arbitre. Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, Me Johanne Despatis, arbitre.

[452] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et maintient la décision de l'Administrateur du 4 novembre 2019.

RÉSERVE DES DROITS

[453] Les conclusions de la présente décision ne portent que sur le délai de dénonciation qui a excédé un délai de rigueur et de déchéance en vertu de la version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire et non sur le fond de la problématique alléguée, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant à la problématique elle-même.

[454] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*[93] stipule :

> **11.** La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[455] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec* c. *Jeanniot*[94] :

> [63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[456] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*[95] *:*

> [10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[457] Dans son arrêt *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*[96], la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du *Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

> [17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.
>
> [18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public**, [...].

[458] Dans une poursuite en vertu du droit commun, la Cour supérieure dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature*

---

[93] L.R.Q., B-1.1
[94] 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).
[95] 2016 QCCA 2094.
[96] 2013 QCCA 1211.

inc.[97], a rejeté une requête en irrecevabilité de l'entrepreneur contre un acheteur, l'entrepreneur alléguant que la réclamation avait déjà été rejetée vu le non-respect du délai de déchéance de six mois, la Cour supérieure affirmant que le délai applicable au Code civil était différent :

> [81] Mais il y a plus. Le délai applicable en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'arbitre devait tenir compte est complètement différent de celui prévu au Code civil du Québec et dont la Cour supérieure devra considérer.

[459] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la réclamation du Bénéficiaire quant au fond.

FRAIS

[460] Les articles 37 à 39 de la version applicable du *Règlement* stipulent :

> **37**. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
>
> Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.
>
> **38.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
>
> **39.** Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

[461] Quant aux frais d'expert, le Bénéficiaire a produit des factures (pièce B-19) au soutien de sa réclamation et a plaidé qu'il s'agissait d'un dossier complexe.

[462] Le Bénéficiaire n'ayant pas eu gain de cause total ou partiel, il n'a pas droit à ses frais d'expert selon la condition prévue à l'article 38.

[463] Comme signalé à l'audience, il n'y a aucune disposition permettant le remboursement des frais d'expert de l'Entrepreneur dans ce dossier.

[464] Quant aux frais de l'arbitrage prévus à l'article 37, il appartient à l'arbitre d'en départager les coûts et chaque cas est un cas d'espèce.

[465] Vu tous les faits, vu que la demande d'arbitrage fut produite de bonne foi, vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal départage les frais d'arbitrage de la façon

---

[97] *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.).

suivante, soit $50.00 pour le Bénéficiaire et le solde à l'Administrateur, sous réserves des recours subrogatoires de ce dernier contre l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[466] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[466.1]**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 4 novembre 2019 et **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[466.2]**REJETTE** la demande de remboursement des frais d'expert du Bénéficiaire ;

[466.3]**CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de $50.00 à SORECONI pour sa part des frais d'arbitrage ;

[466.4]**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de $50.00 à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neuf*s, 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[466.5]**RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.* ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, vu la preuve dans ce dossier et conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 3 février 2021

ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

Bénéficiaire :
Me Clément Lucas
De Grandpré Joli-Coeur s.e.n.c.r.l.

Entrepreneur :
Me Léo Di Battista
Zaurrini Avocats

Administrateur :
Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
Autorités :

9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1er juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (tel qu'il était alors).

Premier Tech ltée c. Dollo 2015 QCCA 1159.

Fournier c. Lamonde 2004 RDI 267.

Karim, Vincent, *« Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd. (2015) »* dans *Chapitre huitième du contrat d'entreprise ou de service, Section I de la nature et de l'étendue du contrat, art. 2100,* Wilson & Lafleur, Montréal, 2015.

Karim, Vincent, *« Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd. (2015) »* dans *Chapitre huitième du contrat d'entreprise ou de service, Section II des droits et obligations des parties, art. 2120,* Wilson & Lafleur, Montréal, 2015,

Syndicat de copropriété du 3546-3552, rue Édith, à Laval et *Habitation Daniel Melançon inc.* (O.A.G.B.R.N., 2008-12-29, Guy Pelletier), SOQUIJ AZ-50533507.

Gallant et Samcon Masson inc. (O.A.G.B.R.N., 2009-12-14, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.)), SOQUIJ AZ-50600124.

Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc. 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.).

Thibault et Construction Paul Dargis inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-01-31 Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-50834980.

Lizotte et Excellence Construction inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-07-04 Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.)), SOQUIJ AZ-50889961.

Syndicat de la Copropriété Carrefour Renaissance 3410 et 4032802 Canada inc. (Condos Carrefour Renaissance), (O.A.G.B.R.N., 2012-08-15, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.)), SOQUIJ AZ-50982396.

A.B. c. *Toiture D. Arsenault inc.*, 2015 QCCS 6551 (CanLII) (Michel Beaupré, j.c.s.),

3093-2313 Québec inc. et Létourneau (O.A.G.B.R.N., 2015-11-02 (décision rectifiée le 2015-11-12), Roland-Yves Gagné, arbitre), SOQUIJ AZ-51240823.

Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. *Construction GMR inc.*, 2016 QCCQ 111 (CanLII).

Construction GMR inc. c. *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129 (CanLII).

Dupuy c. *Leblanc*, 2016 QCCA 1141 (CanLII), [2016] EXP 2320, SOQUIJ AZ-51302349, JE 2016-1288.

Syndicat de copropriété 742, des Sureaux et Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-01-29, Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-51472785.

Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc., *(Construction Sebelan),* 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, arbitre.

E.D.Y. Inc., CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, arbitre.

Carrier c. Construction Paul Dargis inc., 2010 CanLII 19923, Me Reynald Poulin, arbitre.

Caroline Therrien c. 9179-5948 Québec inc.et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Roland-Yves Gagné, Arbitre, 27 avril 2011, CCAC NO : S11-011101NP.

Rivest c. Démon S.L. inc., 2010 CanLII 29563 Claude Dupuis, arbitre.

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.

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 no : 080730001.

Syndicat de copropriété du 2700 Charlemagne c. Constructions Galco inc., 2010 CanLII 43339

Bartolone c. *Cayer*, 2018 QCCA 137 (CanLII); [2018] EXP 478.

Garand c. *Fiducie Elena Tchouprounova*, 2018 QCCA 876 (CanLII), SOQUIJ AZ-51499670.

Rousseau et *9253-5400 Québec inc. Faubourg Londonien (Habitations Trigone)*, (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12, Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-51526030.

Boucher et *9165-7395 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2018-09-28, Alcide Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51533206.

SDC 7572 Wilfrid-Hamel et *Claude Dion Entreprise inc.* (O.A.G.B.R.N., 2018-11-12, Yves Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51546652.

9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et *SDC Promenades du Golf 4 884 984* (O.A.G.B.R.N., 2019-05-24, Soreconi 170211001 Jean Philippe Ewart, arbitre), SOQUIJ AZ-51610514.

Lavoie et *9295-7596 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-09-03, Roland-Yves Gagné, arbitre), SOQUIJ AZ-51635851. 2019 CanLII 96088.

Syndicat de copropriété du 5366, 10e avenue et *Développement P10 inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-09-24 Roland-Yves Gagné, arbitre), SOQUIJ AZ-51635850.

Tardif c. *9191-7666 Québec inc. (Couvertures Kama)*, 2019 QCCS 4237 (CanLII) (Aline U.K. Quach, j.c.s.),

Sayasen et Entreprises Réjean Goyette inc. (O.A.G.B.R.N., 2019-10-22, Yves Fournier, arbitre), SOQUIJ AZ-51641787.

Syndicat des copropriétaires de Vue phase I et II c. *Développement Vue phase I inc*., 2020 QCCS 2148 (CanLII) (Johanne Brodeur, j.c.s.).

Martin Kaminsky c. Les Habitations Raymond Guay Inc. et al 2016 CanLII 60393 (Qc OAGBRN, Soreconi 160103001, 10 juillet 2016, Alcide Fournier, arbitre).

Daniel Huard et Normand Villeneuve c. Les Constructions Berchard Inc. (Soreconi 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre).

Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec Inc. 2019 CanLII 102575 (QC OAGBNR, Soreconi 182506001, 27 août 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre).

Johanne Giguère et Bruno Doyon c. Gestions La Casa Inc. 2006 CanLII 60412 (QC OAGBRN, Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.).

Alberto Guerrera et Angelina Mancini c. Les Constructions Naslin Inc. 2005 CanLII 59096 (QC OAGBRN Soreconi 0503117002, 17 juin 2005, Jeffrey Edwards, alors arbitre (auj. j.c.s.),

Syndicat de la copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2010 CanLII 36092 (GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010, Johanne Despatis, arbitre).

Parent c. Construction Yvon Loiselle inc., GAMM, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, arbitre.

Gattas et Aboud c. Groupe Construction Royale inc., SORECONI, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre.

Chalhoub c. Entreprises Devco Dufresne inc., GAMM, 17 décembre 2015, Me Karine Poulin, arbitre.

Lépine et Pelletier c. 6138144 Canada inc., GAJD, 23 septembre 2019.

SDC du Domaine du Ruisseau 3100 c. Habitation Ste-Vac inc., CCAC, 27 février 2018, Alcide Fournier, arbitre.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Garantie de construction résidentielle (GCR) c. Ewart 2019 QCCS 40 (Danielle Mayrand, J.C.S.).

Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).

Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc. 2019 QCCQ 4305 (Sylvie Lachapelle, j.c.q.).

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépal c. Claveau & Fils Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S20-20-061901-NP, 2 novembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Parent c. Construction Yvon Loiselle inc. GAMM, 23 juillet 2012, Me Karine Poulin, arbitre

Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ, GAMM : 2009-09-003, 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

Drolet et Les Constructions Raymond & Fils et La Garantie des maîtres bâtisseurs inc. CCAC S09-010601-NP, 6 octobre 2009, Me Albert Zoltowski, arbitre.

Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation S13-091201-NP, 16 juillet 2014, Me Michel A. Jeanniot, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

Huard et Constructions Berchard inc SORECONI 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Me Jean Philippe Ewart, arbitre.

Coloccia c. Trilikon CCAC S09-231001-NP, 30 juillet 2010, Me Jean Philippe Ewart, arbitre.

SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, Me Carole St-Jean, arbitre.

Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc. CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville.

Claude Dion Entreprise Inc. c. SDC du 2587-2593, Boul. Bastien et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) Soreconi 162511002, 1er juin 2017, Luc Chamberland, arbitre.

Evangelista et Lamolinara c. Construction Trilikon et la Garantie Abritat[1] CCAC S15-101101-NP, 19 avril 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Agostino et 3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec inc. SORECONI 152710001, 6 mai 2016, Me Albert Zoltowski, arbitre.

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Frève et Constructions Levasseur Inc CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.

SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc. 2020 QCCA 550.

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de) 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc. 2011 QCCA 56.

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.:

Ward et al. et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat, CCAC S16-032801-NP, 16 juin 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

SDC 12505, 12507, 12509, 71e Avenue c. Construction Prodan Inc. et Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc. CCAC S12-071001-NP, 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Darkallah c. 3223701 Canada inc 2016 QCCS 3245 (Carole Therrien, j.c.s.).

Garantie Habitation du Québec inc. c. Clavier, 2018 QCCS 1257 (Johanne Brodeur, j.c.s.)

Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec Inc. 2018 QCCS 881 (Élise Poisson, j.c.s.).

Syndicat du 2685 Rushbrooke et Les Développements Immobilier BCG Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc, ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc. CCAC S16-050901-NP, 10 juillet 2017, Michel A. Jeanniot, arbitre.

Kwok et Tang c. *9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, Me Tibor Holländer, arbitre.

*Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault In*c. GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, Me Johanne Despatis, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. *Jeanniot* 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).