

---

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **LES JARDINS DU PARC JARRY – PHASE  
III-B**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

**SAMCON INC.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 080303001

No. bâtiment: 060744-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire : Me Jean-René Thibault  
Monsieur José Canaveira  
Monsieur Réal Galarneau (témoin expert)

Pour l'Entrepreneur : Me Guiseppe Morrone  
Monsieur Ronald Denault

Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux  
Monsieur Jocelyn Dubuc

Date d'audience : 19 janvier 2009

Lieu d'audience : 1010, rue de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2

Date de la sentence : 11 juin 2009

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire : Les Jardins du Parc Jarry – Phase III-B  
a/s Monsieur Jose Canaveira  
154, rue Faillon Ouest, porte 301  
Montréal (Québec) H2R 2V7

Entrepreneur: Samcon Inc.  
815, boul. René-Lévesque Est  
Montréal (Québec) H2L 4V5  
Et son procureur :  
Me Guiseppe Morrone

Administrateur : La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs  
de l'APCHQ  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Et son procureur :  
Me Patrick Marcoux  
**Savoie Fournier**

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 9 avril 2008.

### Historique du dossier :

30 août 2004 :	Déclaration de copropriété;
29 juin 2005 :	Déclaration modificative du Syndicat;
6 juin 2005:	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
6 août 2005:	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
20 décembre 2005:	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
30 janvier 2005 :	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
25 juillet 2005:	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
27 février 2005:	Demande écrite du Bénéficiaire adressée à l'Entrepreneur;
15 juin 2005:	Rapport d'inspection;
19 janvier 2007 :	Avis de 15 jours;
14 janvier 2008 :	Décision de l'Administrateur;
3 mars 2008 :	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
9 avril 2008 :	Nomination de l'arbitre;
9 avril 2008 :	Réception de courriel de <i>SORECONI</i> re : réception du cahier de pièces;
10 avril 2008 :	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
14 avril 2008 :	Correspondance des administrateurs du Syndicat des copropriétaires des Jardins du Parc Jarry Phase 3B;
16 avril 2008 :	Correspondance de l'adjointe de l'arbitre re : correspondance du 14 avril 2008;

30 avril 2008 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

9 mai 2008 : Correspondance du bureau de l'Arbitre re : date d'audition fixée;

13 mai 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

15 mai 2008 : Correspondance de l'Arbitre re : date d'audition;

16 mai 2008 : Correspondance de l'Arbitre re : dates d'audition;

16 mai 2008 : Correspondance du bureau de l'Arbitre pour confirmer la date d'audition pour les 9 et 10 juillet 2008;

25 juin 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

8 juillet 2008 : Correspondance de Me Giuseppe Morrone;

8 juillet 2008 : Correspondance de l'Arbitre;

17 juillet 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

8 août 2008 : Correspondance de Me Giuseppe Morrone;

13 août 2008 : Correspondance du bureau de l'Arbitre;

5 septembre 2008 : Correspondance des procureurs Arnault Thibault Cléroux;

5 novembre 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

6 novembre 2008 : Demande de suspension de l'Arbitrage;

7 novembre 2008 : Correspondance de Savoie Fournier;

10 novembre 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

11 novembre 2008 : Correspondance de Arnault Thibault Cléroux;

11 novembre 2008 : Correspondance de l'Arbitre;

12 novembre 2008 : Correspondance du bureau de l'Arbitre re : date d'audition;

**Remarques préliminaires et seconde décision interlocutoire :**

- [1] Conformément à la sentence arbitrale interlocutoire du 9 juillet 2008, les parties ont soumis au Tribunal, notes et autorités exhaustives ventilant avec force de détails leur position respective sur un élément ginglyme du processus, à savoir la détermination par le soussigné de quelle édition (1990 vs. 1995) du *Code National du Bâtiment* s'applique pour l'immeuble du Bénéficiaire;
- [2] Avant de conclure sur ce moyen préliminaire, le procureur de l'Entrepreneur avait suggéré que l'Arbitre n'avait pas compétence pour trancher la question concernant le *Code National du Bâtiment*;

**Compétence**

- [3] Par décision transmise le 11 novembre 2008, les belligérants furent avisés que le soussigné conservait juridiction et que le *Code National du Bâtiment* de 1990 s'appliquait, sans pour autant avoir alors transmis les motifs de cette Décision, le soussigné croyant utile de réserver motivation et assise de ce raisonnement pour la décision finale (habilitant ainsi le processus à évoluer plus rapidement);
- [4] Je rappelle ici qu'il s'agit d'une décision d'arbitrage des Bénéficiaires suivant une décision de l'Administrateur rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie et adoptée conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>(ci-après le «Règlement») et approuvée par la *Régie du Bâtiment du Québec* (ci-après une « Décision »);
- [5] Un bénéficiaire tout comme un entrepreneur insatisfait d'une telle Décision, ne peut (dans les trente jours de la réception d'une telle Décision) exercer que deux seuls recours, soit l'arbitrage ou la médiation. La clause compromissoire est complète, contraignante et contre la caution (l'Administrateur), aucune judiciarisation n'est possible;
- [6] En absence de toutes représentations à l'effet contraire, j'ai tenu pour avérés aux fins d'analyse;
- [6.1] La demande d'arbitrage a été soumise par les bénéficiaires dans les trente jours de la réception par courrier recommandé de la Décision de l'Administrateur ; et,
- [6.2] Les postes de réclamation des Bénéficiaires ont tous source au plan de garantie;
- [7] Le Règlement qui nous savons être d'ordre public prévoit (entre autres) une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire, des travaux de

---

<sup>1</sup> *R.R.Q. c.B-1.1, r.0.2*

construction d'un bâtiment résidentiel visé par le Règlement, doit adhérer conformément aux dispositions de la section I, du chapitre IV, à un plan qui garanti l'exécution des obligations légales et contractuelles prévues aux articles 7 et suivants du même Règlement et résultant d'un contrat conclu avec un Bénéficiaire;

- [8] Un Bénéficiaire est une personne physique ou morale qui a conclu avec un Entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf;
- [9] Le Règlement prévoit de plus que le Bénéficiaire, l'Entrepreneur ou l'Administrateur sont liés par la Décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'Arbitre, et que cette Décision arbitrale est finale et sans appel;
- [10] Je résume sommairement :
- [10.1] La clause compromissoire est parfaite (complète et contraignante) et soustrait aux parties leur droit d'ester devant les tribunaux de droit commun;
- [10.2] Le Règlement est d'ordre public, les parties ne pouvant y déroger même par convention;
- [11] Les tribunaux de droit commun n'ont ni compétence, ni juridiction pour décider (trancher) d'un poste de réclamation si le litige a source dans une Décision de l'Administrateur rendue selon les termes et conditions figurant à un contrat de garantie qui aurait été adopté conformément au Règlement (et approuvé par la *Régie du Bâtiment du Québec*);
- [12] L'article 106 du Règlement prévoit de plus, que tout différend portant sur une Décision de l'Administrateur (...) relève de la compétence exclusive de l'Arbitre désigné en vertu de cette section;
- [13] L'applicabilité de l'une ou l'autre des versions du *Code National du Bâtiment* constituait un élément connu des parties et est un litige ou une question qui a source dans la Décision de l'Administrateur;
- [14] Subsidiairement, et tel que soulevé par le procureur des Bénéficiaires, aucune objection préliminaire n'ayant été soulevée par quelque partie que ce soit lors de la première journée d'audition (du 9 juillet 2008 dernier), l'Arbitre soussigné ayant alors constaté que juridiction lui était acquise et que l'audience de consentement fut (et une première Décision interlocutoire fut transmise aux parties réitérant ce qui immédiatement ci-haut précède). Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, vu les articles [4] à [14] ci-haut, le soussigné a juridiction et compétence sur ce différend et a compétence pour déterminer quelle édition

(1990 vs. 1995) du Code National du Bâtiment s'applique pour l'immeuble du Bénéficiaire;

### **Détermination de compétence et de quelle édition du Code National du Bâtiment s'applique**

- [15] Nous savons que l'entrée en vigueur du *Code National du Bâtiment* de 1995 (ci-après « *CNB95* ») est le 7 novembre 2000, et que cette version doit être respectée à compter de cette date;<sup>2</sup>
- [16] Les dispositions transitoires prévoient que l'édition de 1990 (ci-après « *CNB90* ») est applicable et survit si, et seulement si, les conditions suivantes sont respectées;<sup>3</sup>
- [16.1] Les plans et devis doivent être soumis à l'Autorité compétente avant le 6 juin 2001 et de façon conforme à la Loi sur les édifices publics;
- [16.2] L'autorité doit avoir accepté ces plans et devis;
- [16.3] Les travaux débutent dans les douze (12) mois de la signification de l'acceptation des plans et devis.
- [17] Il appert de la documentation qu'en date du ou vers le 1<sup>er</sup> décembre 1999, les plans généraux du sous-sol et du rez-de-chaussée de la phase 3 sont émis (et je fais référence à l'onglet 25 cahier de notes et autorités transmises par le Bénéficiaire);
- [18] Quelques dix-huit (18) mois plus tard, le 4 juin 2001, l'entrepreneur dépose auprès de la Ville de Montréal une demande de permis de construction à laquelle les plans précités sont annexés;
- [19] Un permis est subséquemment émis. Je suis donc satisfait que les plans et devis ont été soumis à l'autorité compétente pour le ou avant le 6 juin 2001, rencontrant ainsi la première exigence des dispositions transitoires (supra, sous paragraphe [15.1]);
- [20] Il est de plus admis que l'autorité compétente a subséquemment accepté ces plans et devis, me satisfaisant ainsi de la deuxième exigence des dispositions transitoires (*in fine*) sous paragraphe [16.2] ci-haut ;
- [21] Le seul élément qui demeure, reste la détermination de la date du début des travaux, et donc, si elle se situe dans les douze (12) mois de la signification de l'acceptation des plans et devis par l'Autorité compétente;

<sup>2</sup> Article 14, Loi sur le Bâtiment

<sup>3</sup> Article 1.06, Code de Construction c.B-1.1.r.0.01.01

- [22] Le permis nous le savons, a finalement été émis le 11 juillet 2003. Les travaux de construction devaient donc débuter avant le 11 juillet 2004;
- [23] L'article 9 de la Loi sur le Bâtiment<sup>4</sup>, établit que pour l'application de la Loi, doivent être assimilés à des travaux de construction, les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition;
- [24] À même la jurisprudence qui m'est accessible, je comprends que pour qu'il y ait des travaux de construction, trois facteurs doivent être présents :
- [24.1] Il doit s'agir de travaux de fondation, d'érection, d'entretien, de rénovation, de réparation, de modification ou de démolition;
- [24.2] Ces travaux doivent se rapporter à un bâtiment ou à un ouvrage de génie civil; et,
- [24.3] Ces travaux doivent être exécutés sur les lieux même du chantier ou à pied d'œuvre;
- [25] J'accepte aussi le principe reconnu par le bureau du Commissaire de l'industrie de la construction à l'effet que le nettoyage et la décontamination sont considérés comme un travail de construction s'ils affectent le bâtiment ou l'ouvrage de génie civil, ou que ce travail est fait à l'occasion ou en préparation ou en finition d'un travail de construction;
- [26] Doctrine et jurisprudence enseignent donc que la définition de démolition qui inclut différentes tâches dont et entre autres, celle de nettoyer en préparation de l'ouvrage; les travaux de décontamination du sol en préparation de l'érection d'un bâtiment sont donc assimilés à des travaux de construction de l'immeuble;
- [27] Les travaux de construction de l'immeuble du Bénéficiaire auraient donc débuté le ou avant le 7 novembre 2000. Le fait qu'ils ont débuté avant la signification de l'acceptation des plans et devis ne change en rien qu'ils ont bel et bien débuté avant l'expiration de douze (12) mois de la signification (de l'acceptation des plans et devis);
- [28] Les conditions pour soutenir et avoir conservé le droit de construire l'immeuble conformément aux normes édictées par le CNB90 ayant été rencontrées, je n'aurai donc pas à répondre aux autres arguments secondaires;

## **Discussions**

---

<sup>4</sup> Loi sur le Bâtiment L.R.Q. ch.B-1.1



- [29] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension et repérage, j'identifierai les prochains chapitres en fonction des points à la décision de l'administrateur qui ont fait l'objet de représentations;
- [30] Je précise de plus que la preuve du bénéficiaire fait abondamment et de façon récurrente, référence à :
- [30.1] Un premier rapport d'inspection sous la plume de Marc Villagi, ingénieur daté du 15 juin 2006, (et qui se retrouve à l'onglet no. 4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur); et,
- [30.2] Un rapport sommaire d'expertise de bâtiment émis par le « *Groupe Equipro* » daté du 7 juillet 2008 (et communiqué aux parties par le procureur du Bénéficiaire sous couvert du 8 juillet 2008);
- [30.3] Afin de faciliter et alléger lecture de la présente décision, ces rapports seront ci-après simplement identifiés comme le rapport « Villagi » [30.1] et le rapport « Equipro » [30.2];

#### **Remarques préliminaires :**

- [31] Il s'agit de la suite de l'enquête initiée le 9 juillet 2008;
- [32] Avant que l'enquête se poursuive sur le mérite, un léger élagage a été adressé par les procureurs, la présente enquête demande donc d'adresser 34 points (sur une décision qui à l'origine en comptait 76);
- [33] Conséquemment, et dans l'ordre qui suit, seront adressés les points numéros 11, 12, 16, 17, 23, 24, 25 et 67, 26 et 44, 32 et 41, 35, 37 à 44 inclusivement, 46, 47 et 50, 49, 52, 54, 56 et 61, 57 et 68, 58, 65 et finalement 74;
- [34] L'enquête débute par un bref exposé de Monsieur Canaveira lequel discute brièvement des circonstances dans lesquelles fut conduite l'inspection effectuée le 9 mars 2007 par Monsieur Jacques Brault T.P., l'inspection qui a précédé la décision de l'Administrateur du 14 janvier 2008 (dont est sujet au présent arbitrage);
- [35] Sans adresser cette partie de la preuve avec trop de détails, je me limiterai à résumer le témoignage de Monsieur Canaveira à l'effet que le temps consacré à convaincre Monsieur Jacques Brault pour procéder à l'inspection fut (de son avis) grossièrement disproportionné au temps même consacré à l'inspection;
- [36] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension et repérage, j'identifierai les prochains chapitres en fonction des points à la décision de l'Administrateur qui ont fait l'objet de représentations;

## **Jugé**

- [37] Les points 11, 12, 16 et 17 au présent arbitrage font (de toute évidence) partie des points 1 à 18 de la décision de l'Administrateur du 14 janvier 2008 et sont des points qui ont été considérés par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie;
- [38] De toute évidence il s'agit de travaux qui ont été requis par l'Administrateur et pour lesquels, l'Entrepreneur n'a pas jugé opportun de demander l'Arbitrage. Cette obligation fait donc force de loi entre les parties, et plus particulièrement envers l'Entrepreneur en faveur du Bénéficiaire;

### **Point numéro 11 - Drainage à l'entrée du garage**

- [39] Tel que ci-haut repris, je rappelle qu'il s'agit d'un point qui a été considéré dans le cadre du contrat de garantie par l'Administrateur, et ici certains travaux auraient été adressés par l'Entrepreneur;
- [40] À cet effet le Bénéficiaire dépose (de consentement), un croquis, lequel démontre sensiblement la nature de l'ouvrage qui a été adressé (pièce cotée séance tenante D-1);
- [41] Il s'agit d'un croquis d'une fosse de captation devant la porte de garage qui appert être divisée en deux sections inégales. Une première section (plus petite) contient de l'eau, malheureusement, cette eau est gelée depuis l'automne et le Bénéficiaire ne peut confirmer si, sous cette glace, il y a ou non présence de tuyaux et/ou drains;
- [42] Suite à ce constat, le Bénéficiaire entend faire témoigner M. Galarneau. Après un bref voir dire, M. Galarneau est reconnu comme expert et sera donc habilité à émettre des opinions quant à certains constats factuels;
- [43] Donc sur ce point (no. 11), M. Galarneau témoigne à l'effet qu'il s'agit d'un puits de captation et que selon lui, un puits de captation ne doit pas être percé, il doit être étanche. M. Galarneau suggère que puisqu'il y a présence d'eau, il est possible qu'il existe une source d'alimentation d'eau (cachée sous la glace). La preuve est de plus à l'effet que la partie la plus importante de la fosse de captation est vide et appert être étanche;
- [44] M. Galarneau complète qu'il ignore s'il s'agit ou non d'une situation qui est conforme au *Code National du Bâtiment*, il ignore s'il s'agit d'une malfaçon, il ne peut pas se commettre (sa phrase plus exacte alors qu'il était contre-interrogé par le procureur de l'Administrateur quant à une possible situation de non-conformité « *c'est possible mais je ne le sais pas, il faudrait une inspection pour le savoir* »);

- [45] Je rappelle ici que c'est le Bénéficiaire qui est en demande. À cet effet, parce que ce dernier est en demande, il a l'obligation et le fardeau de convaincre. Sans que nous lui imposions une preuve concluante, concordante et probante, il a néanmoins l'obligation de convaincre. Avec respect, ne pas savoir s'il y a une malfaçon, ne pas se commettre et ne suggérer qu'une possibilité sujet à une inspection, n'est pas convaincant;
- [46] Je ne pourrai donc pas sur ce point, donner suite à la demande du Bénéficiaire;

### **Point numéro 12 - Drainage de la salle de déchets**

- [47] Encore ici, il s'agit d'un élément considéré par l'Administrateur dans le cadre de son contrat de garantie;
- [48] Encore une fois ici, les travaux auraient été adressés par l'entrepreneur et plus particulièrement « un panier à sédiment aurait été installé (placé) à un endroit au sein d'un tuyau »;
- [49] Le rapport Villaggi recherchait l'installation de ce panier à sédiment. Mais et parce que la destination de l'eau qui pénètre dans cette ouverture est inconnue, le Bénéficiaire requiert une intervention et désire se faire rassurer à l'effet que ce drain est raccordé à un réseau de drainage;
- [50] De toute évidence, l'eau y pénètre et aucune suggestion ne m'a été faite qu'il y a stagnation;
- [51] Si ce renvoi n'est pas raccordé à un réseau de drainage, aucune preuve ne m'a été faite à cet effet; seule une interrogation quant à son dit raccord au réseau de drainage sanitaire est soulevée. Aucune démonstration (preuve) ne m'a été faite, aucune inspection n'a été effectuée, aucun test n'a été fait, seul un doute soulevé par le rapport Villaggi subsiste;
- [52] Pour les motifs sommairement repris au paragraphe [45] (quant au fardeau de la preuve), je ne pourrai donner suite à ce point et devrai donc maintenir la décision d'administrateur quant au point numéro 12;

### **Point numéro 16 - Installation des volets coupe-feu aux grilles de ventilation du SAS**

- [53] Séance tenante (en cours d'enquête), le représentant de l'Entrepreneur suggère que ces travaux ont été faits à la fin décembre 2008. L'enquête sur ce point est suspendue, un engagement ayant été souscrit par l'Entrepreneur (son procureur) à transmettre aux parties avant la conclusion du délibéré un document d'un tiers confirmant la conformité au *Code National du Bâtiment* de l'installation d'un coupe-feu;

[54] **Le soussigné n'a reçu aucune copie de cette confirmation et ne désire pas indument retenir la présente Décision.** Je conserverai donc juridiction pour soixante (60) jours de la réception par les parties de la présente Décision par courrier recommandé. À l'expiration de ce délai, et à défaut d'avis à l'effet contraire, je considérerai cet item satisfait;

**Point numéro 17 - Volets de la trappe d'évacuation d'air du garage bloquée par le gel**

[55] Je rappelle encore ici qu'il s'agit d'un point qui a été reconnu et considéré par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie;

[56] Ici, il s'agit d'une situation où l'Entrepreneur nous a suggéré ou a proposé deux (2) scénarios au Bénéficiaire :

[56.1] Un premier consistait en la pose ou l'installation d'un élément chauffant;

[56.2] Un deuxième consistait en dans des travaux qui verraient à suppléer à l'isolation du conduit.

[57] Une discorde a eu lieu quant à qui assumerait les frais de chauffage de l'élément chauffant [56.1];

[58] L'information non contredite est à l'effet que l'option de suppléer à l'isolation du conduit [56.2] a été retenue unilatéralement par l'Entrepreneur et a été provoquée;

[59] Le Bénéficiaire reconnaît qu'une isolation supplémentaire a été posée mais précise que durant la période de temps froid qui a suivie l'installation de cette isolation supplémentaire, les volets de la trappe d'évacuation d'air du garage ont à nouveau été bloqués par le gel;

[60] L'expert du Bénéficiaire (Monsieur Galarneau) témoigne et suggère qu'il s'agit d'un problème de conception. Les lamelles (volets de la trappe) se devraient, quant à lui, d'être situées plus à l'intérieur où il fait plus chaud. Monsieur Galarneau de plus précise que, puisqu'il ignore quels sont les facteurs de transmission des ponts thermiques, il ne peut se prononcer avec plus de détails sur la problématique;

[61] Considérant que l'Entrepreneur (ou le prestataire de service), a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce dernier et l'Administrateur et le Bénéficiaire aucun lien de subordination, le choix des correctifs et/ou de la méthode de correction appartient à l'Entrepreneur (*in fine*, article 2099 du *Code civil du Québec*), le tout sujet bien entendu, à une obligation de résultat;

- [62] Il s'agit d'un point qui a été reconnu et considéré par l'Administrateur dans le cadre du contrat de garantie. Tel que pour certains autres éléments ci-haut, l'Entrepreneur n'a pas requis l'arbitrage sur ce point, ce volet de la Décision de l'Administrateur fait loi entre les parties, l'entrepreneur doit choisir les correctifs et/ou la méthode de correction, et il est tenu à son obligation de résultat. Si les travaux ou la méthode corrective ne satisfait pas le Bénéficiaire, il se doit, d'en aviser l'Administrateur, lequel devra à nouveau rendre une Décision, laquelle est sujet bien entendu au processus usuel de révision et d'arbitrage;
- [63] Pour ces raisons, je ne pourrai donner suite à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point no. 17;
- [64] J'adresserai maintenant, simultanément les points suivants :

**Point numéro 23 - Fissure de retraits de l'allège en pierres**

**Point numéro 24 - Joints d'angle dans la cour intérieure**

**Point numéro 25 - Joints verticaux des pierres artificielles dans la cour intérieure (avec le point 67 – réalisé les chantepleures au 600 mm là ou elles seraient manquantes.**

**Point numéro 26 – Fissures des planchers au rez-de-chaussée des issues arrière (avec point 44 – joint d'expansion dans le revêtement de brique).**

- [65] L'Administrateur ici, ne reconnaît pas ces points dans le cadre de l'application de la Garantie, puisqu'il suggère être en présence de fissures et/ou de rétrécissements attribuables au comportement normal des matériaux;
- [66] Je me dois d'apprécier si la problématique, source des griefs aux points nos. : 23, 24,25 et 26 est du domaine de la malfaçon, du vice caché ou du vice de construction;
- [67] Le rapport Villagi fait référence à « *quelques joints d'allèges fissurés* » et que ces quelques joints doivent être réparés pour éviter l'infiltration d'eau excessive derrière la maçonnerie;
- [68] Monsieur Galarneau lui, témoigne à l'effet que ces joints doivent être réparés dit-il, pour éviter l'infiltration d'eau derrière la maçonnerie, puisque « *il est à prévoir que tous les joints et les allèges fissureront d'ici quelques années* »;
- [69] Messieurs Villagi et Galarneau complètent (Monsieur Villagi par le biais de son rapport et Monsieur Galarneau par le biais de sa preuve testimoniale), et appuient leur hypothèse de prévisibilité de fissures du fait qu'ils n'ont pas identifié des joints d'expansion;

- [70] Je précise qu'aucune preuve n'a été faite qu'il n'y a pas de joints d'expansion, Monsieur Galarneau précise qu'il ne peut se commettre quant à l'absence de joints d'expansion, il se questionne et nous fait remarquer que s'il y a des joints, ils ne sont simplement pas perceptibles;
- [71] S'agit-il d'un défaut (ou vice) dans l'amalgame, le mortier, ses attaches, ou simplement sa mise en œuvre? Toutes ces hypothèses sont possibles, aucune n'a été démontrée, voir même suggérée;
- [72] Je note de plus, qu'en preuve principale l'expert Galarneau, lorsqu'interrogé sur des possibles mesures correctives à adresser répond « *les mesures correctives ne peuvent être décidées avant de savoir quelle est la problématique, il y a des indices mais rien de définitif* »;
- [73] En contre-interrogatoire, l'Administrateur revient sur cette déclaration et obtient une confirmation de Monsieur Galarneau qu'il n'y a pas non plus apparence (comprendre preuve) d'infiltrations au sein du bâtiment;
- [74] Je résume le témoignage et la preuve du Bénéficiaire sur ces volets et fait miens, les derniers commentaires de l'expert du Bénéficiaire où il suggère qu'il ne s'agit pas ici d'un défaut de construction, à tout le moins, suggère-t-il être en présence d'anomalies ou vices (refusant même de les qualifier de vices cachés et limitant son commentaire à anomalies ou vices);
- [75] Adressant de plus les points 26 et 44, Monsieur Galarneau suggère une possible usure prématurée du béton et ce, bien que l'amalgame semble être plus ou moins à l'intérieur des tolérances, il persiste et signe, dans certains cas, il est possible qu'il s'agisse d'un comportement normal, mais et parce que plusieurs des joints de contrôle ne sont pas perceptibles, il est inquiet;
- [76] En contre-interrogatoire, il réitère qu'il est possible que cette situation soit un problème esthétique, il ne le sait pas, il faudrait une expertise pour le déterminer. De plus, Il n'a pas vérifié s'il y avait des bris thermiques et/ou joints de contrôle et/ou joints d'expansion;
- [77] Une des expressions récurrentes sur ces thèmes est « *on ne sait pas* », « *on ne sait rien* »;
- [78] Quant au point no. 46, il commente certaines épreuves photographiques et il constate que ce qu'il suggère sont des faiblesses ou des mouvements mais il en ignore la cause. Sur le point no. 44, il renchérit qu'il est possible qu'il s'agisse d'une situation compromettante, il ne le sait pas, il ne précise pas non plus lorsque questionné en contre-interrogatoire, s'il est nécessaire d'avoir des joints d'expansion mais, il suggère qu'il y a possiblement désordre et que parce qu'il n'y a pas de joints perceptibles, il fait une corrélation;

- [79] Force m'est de constater qu'il n'y a eu aucune enquête destructive, aucune investigation poussée quant au mouvement, (ni du bâtiment, ni même du mouvement);
- [80] Tel que préalablement ci-haut repris au paragraphe [45], le Bénéficiaire ici est en demande, ce dernier a le fardeau de convaincre; hypothèses, inductions, suppositions ne sont pas ici suffisantes à convaincre;

**Point numéro 32 - Ajout d'un système additionnel de drainage pour capter les eaux des descentes de gouttières (avec le point numéro 41 - relocalisation des gouttières.**

- [81] Ici dans la cour latérale (St-Laurent), on nous exhibe (produites en liasse sous la cote 32.1 à 32.15), des copies d'épreuves photographiques et on me propose que les gouttières ont été installées en porte-à-faux entre les unités. Selon les rapports de Villagi, cette installation ne rencontrerait pas les règles de l'art, puisqu'on nous suggère que les gouttières risquent d'être endommagées par la neige et la glace;
- [82] L'administrateur refuse de considérer ces items, suggérant qu'il ne s'agit pas de malfaçon entraînant une déficience quelconque ou représentant une gravité compromettant l'assemblage;
- [83] Je rappelle que le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de Garantie de Bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider des litiges qui relèvent de l'application d'autres lois, même s'il peut penser que d'autres lois pourraient facilement s'appliquer au présent litige;
- [84] Nous savons que les dispositions de la Loi, du Règlement et de la Garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair de plus que la Garantie prévue à la Loi et au Règlement ne couvre pas l'ensemble des droits que possèdent un Bénéficiaire, notamment en vertu du *Code civil du Québec*; ici je dois décider s'il s'agit (ou non) d'un cas couvert par la Garantie;
- [85] La preuve documentaire du Bénéficiaire (la partie en demande), est loin d'être assertive;
- [86] Ici, s'il y a manque de pente, aucune démonstration n'a été faite quant à une incidence sur l'étanchéité du bâtiment. À nouveau et pour les raisons ci-haut repris au paragraphe [45], je ne pourrai sonner suite à ce point et devrai donc maintenir (sur ce point), la décision de l'Administrateur;
- [87] Le rapport Villagi d'ailleurs m'appuie et je cite « *l'anomalie n'est probablement pas garantie* », page 15 de 41, rapport Villagi;

**Point numéro 35 – Évaluer le réseau d'évent de plomberie pour déterminer la conformité.**

- [88] Le rapport Villagi suggère que les conduits circuleraient horizontalement dans le cône et qu'ils gèleraient en hiver. On me suggère ensuite que le réseau d'évacuation devient alors sous pression et la garde d'eau des siphons est aspirée, libérant ainsi des odeurs dans les unités;
- [89] Monsieur Galarneau renchérit, prend la position qu'il s'agit d'un problème de pente, connections ou mises en œuvre. Il ignore la cause, il n'a pas effectué de fouille, il n'a pas fait de test, il n'a pas fait d'inspection. Séance tenante, il plaide qu'il recherche (pour le Bénéficiaire), que l'Administrateur fasse des démarches, des enquêtes, tests, et que subséquemment, il rende une Décision;
- [90] Le soussigné ne peut ordonner à l'Administrateur de rendre une décision, le rôle du présent Tribunal se limite à siéger en appel ou en révision d'une Décision de l'Administrateur;
- [91] Ici l'Administrateur a décidé que ce point ne faisait pas partie des obligations de l'Entrepreneur selon l'application du contrat de garantie, et qu'il ne peut être considéré comme malfaçon de la part de l'Entrepreneur. Cette position de l'Administrateur était clairement exprimée à sa Décision, le Bénéficiaire n'a apporté aucune preuve à l'effet contraire, non plus qu'il a suggéré que cet élément faisait partie des obligations de l'Entrepreneur. Tel que ci-haut repris, le Bénéficiaire est en demande, il a l'obligation de convaincre du bien fondé de sa position, il connaissait les assises du refus de l'Administrateur et n'a pas adressé ce point;
- [92] À nouveau, à défaut de toute démonstration à l'effet qu'il s'agissait d'une obligation de l'Entrepreneur, à défaut de même l'amorce de fouilles, tests et/ou inspections pouvant suggérer une problématique, il ne m'appartient pas d'émettre une ordonnance à l'Administrateur de « *évaluer le réseau d'événements de plomberie pour déterminer la conformité, je ne pourrai donc pas faire suite à cette demande du Bénéficiaire...* » ;

**Point numéro 37 – Ajout d'une grille de transfert avec le volet coupe-feu dans les salles électriques pour augmenter l'efficacité du système.**

- [93] Ici, la suggestion est faite qu'il faut une entrée d'air parce qu'il existe un ventilateur qui sert à expulser (de l'air) de la salle électrique;
- [94] L'Entrepreneur suggère que la porte n'est pas étanche et que (comme pour dans une salle de bain), l'air peut facilement pénétrer par le seuil;



- [95] En réplique, Monsieur Galarneau fait référence aux principes repris au point 3.4.4 et suivants du *Code National du Bâtiment*, éd. 1995 (ci-après « CNB95 ») puis aux articles 9.3.2.3.3 et 9.3.2.3.4 (qui réfèrent à la partie 6, entre autres, à l'article 6.2.2.1);
- [96] Notre lecture de ces dispositions nous apprend que :
- [96.1] c'est la conception qui ultimement dicte si une prise d'air indépendante est nécessaire et;
- [96.2] lorsque l'on précise qu'une porte doit être inflammable, ceci ne signifie pas qu'elle doit être hermétique. (La porte doit avoir une certaine résistance au feu, rien ne m'indique que la pièce doit être hermétique);
- [97] Le manuel de la construction en bois émis par le *Conseil Canadien du Bois*<sup>5</sup> prévoit que :
- « dans tous les cas, la séparation coupe feu doit être construite de manière à demeurer en place et à s'opposer au passage de la fumée et du feu assez longtemps pour permettre aux occupants de quitter les lieux et dans certains cas, jusqu'au déclanchement du réseau de gicleurs...(...) »*, page 510;
- [98] Nous savons que les indices de propagation de la flamme (IPF) et de dégagement des fumées (IDF) assignés suivant le *Code National du Bâtiment*, sont d'ordre public et bien que, on n'insistera jamais trop sur l'importance de telle protection dans les bâtiments d'habitation, le législateur a limité, dans le cas des salles mécaniques ses critères à la ventilation et à l'inflammabilité, rien sur le caractère hermétique des salles électriques;
- [99] Bien qu'il faille accorder une attention particulière aux espaces dissimulés pour s'assurer qu'ils ne se comportent pas comme des conduits de fumée dans lesquels le feu peut brûler ou la fumée peut se répandre à l'insu des occupants, le grief soulevé recherche l'ajout d'une grille de transfert pour augmenter l'efficacité du système de ventilation;
- [100] Aucune démonstration ne m'a été faite que l'efficacité du système est sous-standard et/ou sous-norme et aucune démonstration ne m'a été faite de la nécessité que la salle électrique soit hermétique;
- [100.1] Au surplus, aucun parallèle et/ou rapprochement avec le Code National du Bâtiment éd. 1990 (« CNB90 »), à savoir le Code sous lequel le droit de construire l'immeuble a été accordé, n'a non plus été fait voir même suggéré;

---

<sup>5</sup> 1991 ISBN 0-921628-48-X 2 e Édition, Décembre 1997

[101] À nouveau, je ne pourrai donner suite à ce poste de réclamation du Bénéficiaire;

**Point numéro 38 – Installer un système de ventilation dans les salles mécaniques et ascenseurs (avec le point 74 – Installation des ascenseurs)**

[102] Les parties ont requis du soussigné de ne pas se prononcer sur ces deux points, enquête et audition (et ma décision) étant reportées sur ces deux points *sine die*;

**Point numéro 39 – Mécanisme d'ouverture de la porte de garage (avec le point numéro 40 – Garde protecteur du mécanisme d'ouverture de la porte du garage).**

[103] Ici, les observations qui me sont faites, sont à l'effet que:

[103.1] il manque un garde-protecteur autour des parties mobiles du mécanisme d'entraînement du moteur de porte de garage, et que ceci représente un danger d'accident; et,

[103.2] le mécanisme d'entraînement est mal aligné.

[104] Quant au paragraphe [103.1], il s'agit d'une situation visuelle, identifiable, et une situation pré-existante à la réception du bâtiment. Aucune démonstration ne m'a été faite que cet élément faisait partie de la liste d'inspection pré-réception, et qu'il n'avait été requis alors à l'Entrepreneur (ou à l'Administrateur) de parachever ou corriger les travaux indiqués. Cette situation pré-existante visuelle et identifiable au moment de la réception des parties communes et absente de la déclaration prévue à l'étape 5 du plan de garantie et elle ne peut faire l'objet d'une couverture;

[105] Quant au deuxième élément, paragraphe [103.2], à tout le moins il s'agit d'une malfaçon qui doit faire l'objet d'une dénonciation écrite à l'Administrateur au cours de la première année de couverture, il s'agit donc d'un poste de réclamation spécifiquement prescrit (l'article 10.1 du Règlement). Je ne pourrai donc faire droit à cette demande;

**Point numéro 42 – Ajout d'un solin et chantepleure au ventilateur du garage.**

[106] Cet élément aurait été traité par l'Administrateur parallèlement aux travaux adressés le 24 novembre 2008 (point 77). Ici l'administrateur se refuse à intervenir considérant que l'ouvrage qu'il a constaté lui semble conforme à l'usage du marché;

[107] L'entrepreneur confirme qu'aucun solin n'a été installé, mais, représente qu'un scellant a été mis, il (l'Entrepreneur) est certain que le scellant a été mis, la date par contre lui est moins certaine, il suggère fin octobre 2008;

- [108] L'inspecteur Galarneau réplique qu'un solin est une absolue nécessité, et que si un solin n'est pas apparent, il faut une chantepleure considérant qu'il n'y a ni chantepleure, ni solin apparent, il y a problématique. En vertu de quoi, je l'ignore, aucune suggestion n'a été faite;
- [109] Outre le fait que cette démonstration ne m'a pas été faite, voir même suggérée, considérant qu'il semble y avoir nécessité d'un solin apparent ou d'une chantepleure, ces éléments apparents et préexistants auraient dus être identifiés à la liste préétablie d'éléments à vérifier lors de l'inspection pré-réception( i.e. : l'étape 5);
- [110] Ces éléments n'apparaissent pas sur la liste, non plus qu'il ne m'a été suggéré qu'ils pouvaient directement et/ou indirectement y apparaître;
- [111] Alternativement :
- [111.1] Selon l'administrateur, il s'agit d'un assemblage conforme à l'usage du marché;
- [111.2] Selon les bénéficiaires, il s'agit d'un vice ou d'une malfaçon apparente et qui n'a pas fait l'objet d'une dénonciation aux déclarations mentionnées et dénoncées par écrit au moment de la réception du bâtiment;
- [112] À nouveau et pour les motifs ci-haut repris au paragraphe [45], je ne pourrai donner suite à ce point et je me dois de maintenir (sur ce point) la décision de l'Administrateur;

**Point no. 43 – Alignement de l'axe vertical des colonnes de briques par rapport au positionnement des pilastres.**

- [113] Quant à ce point, l'Administrateur ne relève aucune malfaçon entraînant une déficience quelconque ou représentant une gravité compromettant l'assemblage exécuté. Il précise que son constat visuel établit que la vraie colonne recevant les charges semble être une composante d'acier sise à l'intérieur de la colonne de briques (entourant ces éléments). Il complète à l'effet qu'il appert que les charges sont transmises directement sur le pilastre de béton, il complète en précisant qu'aucun mouvement de l'assemblage n'est perceptible;
- [114] Après une brève suspension de l'audience, les parties ayant discuté (hors la présence du soussigné), il a été convenu que l'Entrepreneur adresserait « *certaines travaux* ». Les parties ont demandé au soussigné de ne pas se prononcer sur ce poste de réclamation, l'Entrepreneur devant s'exécuter et les Bénéficiaires recherchant « *en tant que soit possible* » à réserver leurs droits suite à ces travaux;

[115] Conséquemment, je ne me prononcerai pas sur ce poste de réclamation et au besoin, je conserve juridiction;

**Point no. 46 – Inspection du scellant aux ouvertures portes et fenêtres:**

[116] Ici l'Administrateur se refuse à reconnaître ce poste de réclamation puisqu'il n'a pas été en mesure d'identifier les déficiences présumées;

[117] M. Galarneau de plus, (en preuve principale), suggère que ce qu'il a constaté ne résulte pas seulement de la qualité du scellant mais en outre, du fait que certains travaux et ajustements ont été faits aux portes et fenêtres;

[118] De façon plus précise, l'Administrateur aurait été mis au courant dans un commentaire émis au rapport Villagi que de façon générale, le scellant était en mauvais état compte tenu qu'il n'a pas encore deux (2) ans. Le grief ne semble être à l'effet que le scellant est vicié, mais plutôt simplement de basse qualité (M. Galarneau estime que sa durée de vie est de trente-cinq à cinquante pour cent (35% à 50%) d'un scellant de première qualité). Je tiens à préciser (à nouveau), que ma Décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le Législateur dans le cadre du Règlement sur la plan de garantie des immeubles résidentiels neufs et après avoir réitéré ici pour valoir comme si récités au long les paragraphes [83] et [84], je ne pourrai donner suite à cette demande et me dois de maintenir (sur ce point) la Décision de l'Administrateur. Le tout, est donc sans préjudice et/ou sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher des correctifs qu'il réclame, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;

**Point no. 47 – Type de conduit de cheminée et dégagement minimal requis :**

**Point no. 50 – Type de conduit de fumée et conformité de l'installation :**

[119] Dans sa Décision, l'Administrateur fait référence à des photos qui lui auraient été présentées lors de sa visite. Le Bénéficiaire nous représente qu'il n'a jamais montré de photos à l'Administrateur et qui plus est, l'Administrateur n'est pas monté sur le toit. À la conclusion de l'enquête sur cette question, il appert que l'Administrateur fait plutôt référence à des photos (2 et 4) du rapport Villagi;

[120] Sur ce point, le témoin Galarneau fait référence au rapport Villagi et suggère que le dégagement entre le pontage du toit et deux (2) cheminées est à quelques endroits 1 pouce ½. Généralement, le dégagement requis entre la cheminée et le matériel combustible est de 2 pouces;

[121] Le rapport Villagi précise de plus lorsqu'il adresse l'hypothèse que plusieurs conduits d'évacuation de salle de bain débouchent possiblement à l'entre-toit (il en fait la suggestion, puisqu'aucune vérification n'a été faite), qu'il ne trouve

aucune norme qui interdit cette pratique, il s'agit selon lui simplement d'une mauvaise pratique;

- [122] À nouveau et quant au point no. 50, aucune vérification n'a été adressée pour savoir s'il y avait autre chose que ce qui semblait être visible à l'œil nu, selon M. Galarneau « *oui il est possible qu'ils y débouchent (i.e. : les conduits de salle de bain), mais je ne le sais pas* »;
- [123] Pour les motifs préalablement repris au paragraphe [45], je ne pourrai donner suite à cette demande et me dois de maintenir (sur ce point), la Décision de l'Administrateur;

#### **Point no. 49 – Membrane autoadhésive au débord de toit.**

- [124] La preuve est à l'effet que l'Entrepreneur aurait adressé certains correctifs aux endroits présentant l'emplacement de l'introduction des possibles infiltrations;
- [125] Les Bénéficiaires ne veulent pas que l'Entrepreneur fasse des travaux ciblés aux endroits où il y a eu des traces d'infiltrations, ils requièrent que tout le pourtour soit refait et/ou imperméabilisé;
- [126] La preuve non contredite de l'Entrepreneur est à l'effet qu'il n'y a pas eu de manifestation d'infiltrations d'eau par la toiture provenant du débord depuis qu'il aurait adressé ces travaux;
- [127] Les Bénéficiaires renchérissent et veulent une nouvelle membrane partout au débord du(des) toit(s);
- [128] En contre-interrogatoire, M. Galarneau de plus confirme que les travaux de correction adressés par l'Entrepreneur, bien que ce soit « *du patchage* », « *ça fait quand même la job* »;
- [129] Une révision des plans d'architecture qui ont été soumis nous habilite de plus au constat que les pentes (de toit) sont supérieures à 1.3. La Section 9.25.1.2 du CNB95 nous instruit que le Code exempte l'Entrepreneur de l'obligation de poser telle membrane. Ceci signifie que cet aspect de la construction semble être conforme au CNB95. Si la conception des tourelles (au plan) prévoit une membrane autocollante au départ des toits (A-10 des plans), ceci est possible, mais tel que repris au paragraphe [84], je ne peux décider de litige qui relève de l'application d'autres lois, même si je peux penser que d'autres lois pourraient facilement s'appliquer au présent litige;
- [130] Certaines dispositions du CNB95 établissent que si la pente est inférieure à 8/12, doit être envisagée, une membrane autocollante;

[131] Sauf pour les tourelles, toutes les pentes appert être inférieure à 8/12. Prima facie, il appert qu'en absence d'autocollant, il y aurait une carence au niveau de la protection et que cette carence se doit d'être corrigée. Par contre, en contre-interrogatoire, nous apprenons qu'il existe une exception à 9.25 et suivants CNB95 et elle se retrouve à 9.26.5.2 ©, la preuve non contredite est à l'effet qu'il y a trois (3) épaisseurs de bardeau aux endroits stratégiques et conséquemment, une équivalence à l'article 9.26.8 du CNB95 a été rencontré. Il s'agit donc possiblement d'un problème contractuel et non pas un problème qui relève de l'application du plan de garantie, je ne pourrai faire droit à la demande des Bénéficiaires;

[131.1] Au surplus, aucun parallèle et/ou rapprochement avec le Code National du Bâtiment éd. 1990 (« CNB90 »), à savoir le Code sous lequel le droit de construire l'immeuble a été accordé, n'a non plus été fait voir même suggéré;

### **Point no. 52 : Membrane additionnelle au collier de cheminée**

[132] Ici l'Administrateur sur la foi de quelques photos indique que l'installation appert être selon l'usage du marché et conforme aux règles de l'Art. Il suggère qu'aucune infiltration d'eau n'a été observée.

[133] Le rapport Villagi suggère qu'il y a eu infiltration d'eau, il n'en a pas connaissance personnelle et opine sur ce qu'il lui a été rapporté (page 24 de 48 de son rapport). Monsieur Villagi par la suite opine à l'effet que seule une des infiltrations qui lui auraient été rapportées peut provenir assurément du toit puisque (on lui rapporte) elle se produit sur le manteau de la cheminée;

[134] M. Villagi conclut qu'une investigation additionnelle est nécessaire;

[135] M. Galarneau lors du contre-interrogatoire témoigne à l'effet qu'il est possible que le lit soit correct, c'est possible qu'il y ait protection requise, il ne sait pas, il n'a fait aucune investigation et ce, même si le rapport Villagi est clair à l'effet qu'une investigation additionnelle est nécessaire;

[136] Pour les motifs ci-haut repris au paragraphe [45], je ne pourrai faire droit à la demande des Bénéficiaires et je me dois de maintenir la Décision de l'Administrateur quant à ce point;

### **Point no. 54 : Fixation des aérateurs de toiture et ses événements**

[137] Encore ici, l'Administrateur suggère qu'aucune dérogation n'a été observée selon les documents présentés, on ne lui rapporte pas d'infiltrations d'eau et les assemblages quant à ce dernier répondent aux attentes en ce que regarde l'efficacité;

- [138] Quant au rapport Villagi, ici, nous avons un constat de l'auteur à l'effet que l'eau réussi à s'infiltrer sous la tôle et mouille l'ossature de bois (photo 9 de son rapport). Il conclut qu'une investigation supplémentaire est requise pour déterminer la source de cette infiltration;
- [139] Lors de contre-interrogatoire, M. Galarneau et M. José Canaveria (pour le Bénéficiaire) confirment que toutes les infiltrations d'eau ont eu lieu avant les travaux ciblés de l'Entrepreneur et que depuis aucune infiltration;
- [140] M. Galarneau attentif à la preuve testimoniale suggère (et il réfère à la photo 16 du rapport), que pour lui, il est évident que la totalité de la base de l'évent n'est pas couverte de scellant et que conséquemment, il s'agit d'une déficience. Contre-interroger par le représentant de l'Entrepreneur, M. Galarneau reconnaît que :
- [140.1] cette zone est en pente; et que
- [140.2] si le scellant est absent, il appert n'être absent que sur la partie inférieure;
- [140.3] aucune vérification diligente n'a été faite, à savoir si le scellant est absent en dessous.
- [141] Une simple vérification aurait répondu à ces questions. Aucune vérification diligente n'a été adressée et à nouveau, pour les motifs repris au paragraphe 45, je ne pourrai donner suite à la demande du Bénéficiaire sur ce point;

**Point no. 56 : Drainage en surface du garage et contrepenne**

**Point no. 61 : Pavage du garage**

- [142] En cours d'instance, de consentement il y eut production de copies de photos supplémentaires. Elles ont été cotées pour fins de l'audience 56.1 à 56.8 inclusivement;
- [143] Plus particulièrement quant au point no. 56, l'Administrateur suggère que l'eau ne doit pas demeurer plus de vingt-quatre (24) heures sur un plancher, exception d'accumulation mineure temporaire. L'administrateur avait refusé ce point puisqu'aucune démonstration ne lui avait été faite que ces critères n'étaient pas respectés;
- [144] Conscients de ce motif de refus, les bénéficiaires ont pris des photos;

- [143] Le Bénéficiaire prétend que l'eau demeure 48 à 72 heures après soit une pluie ou une utilisation d'eau au garage et que ceci a pour conséquence de créer un taux d'humidité excessif. Il complète de plus, en suggérant que la surface est en asphalte, donc plus imperméable que le béton et pour cause, l'eau reste plus longtemps. En contre-interrogatoire, il appert que les photos ont été prises à plus ou moins six (6) heures d'un déversement d'eau;
- [146] Quant au point no. 61, M. Galarneau dans un premier temps établit qu'il y a une problématique de pente qui permet le cuvelage et que les plans prévoient la mise en œuvre d'une dalle de béton, il porte notre attention sur une série de plans où mention est toujours faite que ce plancher est de béton (du moins on ne fait pas mention d'un recouvrement d'asphalte);
- [147] Fait à remarquer, aucun écrit ne précise que le béton doit d'être recouvert, que ce soit de peinture, d'asphalte ou autre;
- [148] En contre-interrogatoire du procureur de l'entrepreneur, M. Galarneau et M. Canaveria confirment qu'il n'existe aucune entente verbale ou écrite qui explique pourquoi il y a de l'asphalte sur le(s) plancher(s) de garage. Ils concluent simplement qu'il appert qu'il s'agit d'un choix de l'Entrepreneur;
- [149] Toujours en contre-interrogatoire, M. Galarneau précise qu'il ne s'agit pas d'une obligation prévus au CNB95 quant à la surface du garage sauf pour la nécessité d'une dalle de propreté. Le CNB95 ne prévoit pas la matière en quoi doit être constituée la dalle de propreté, simplement qu'il se doit d'y en avoir une;
- [149.1] Au surplus, aucun parallèle et/ou rapprochement avec le Code National du Bâtiment éd. 1990 (« CNB90 »), à savoir le Code sous lequel le droit de construire l'immeuble a été accordé, n'a non plus été fait voir même suggéré;
- [150] Rien ne nous suggère de plus que cet asphalte n'est pas en couverture d'une possible dalle de béton. Conséquemment et pour les motifs repris au paragraphe [45], les griefs soulevés par le Bénéficiaire quant au point nos. 56 et 61 ne seront pas retenus et la décision de l'Administrateur sera maintenue;

**Point no. 57 : Ajustement des portes coupe feu au 156 et 158 Taillon**

**Point no. 68 : Effectuer un relevé complet des portes et fenêtres non opérationnelles**

- [151] Quant au point no. 57, l'Administrateur suggère que l'observation paraît beaucoup plus relevée de l'entretien normal du bâtiment que du mauvais assemblage de la part de l'Entrepreneur. Il conclut de plus que la gravité de la situation ne permet pas de qualifier ce point de malfaçon de la part de l'Entrepreneur;



- [152] Quant aux Bénéficiaires, sur la foi du rapport village (page 31 de 41), on retrouve les commentaires et observations à l'effet que certaines portes de coupe feu ne ferment pas adéquatement et doivent être ajustées. Ils notent également que certaines portes ont un jeu de 12 à 19 mm au bas, et que le CNB95 demande que le jeu des portes coupe feu soit d'au plus de 6 mm au bas et de 3 mm sur les côtés et du haut. Il suggère que cette anomalie devait être vérifiée par l'architecte ayant fait les plans du bâtiment;
- [153] Sur la question des portes, pour m. Canaveria, certaines portes (dont une en particulier, celle de M. Canaveria), l'Entrepreneur est venu à plus de huit reprises et le problème continue de se manifester. Il suggère que ce n'est donc pas un problème d'entretien, mais de conception;
- [154] Nous ignorons ce que signifie « ne ferme pas adéquatement ». Aucune démonstration ou explication de la problématique n'a été faite, voir même suggérée. S'agit-il d'un léger inconfort, doit-il y avoir une pression supplémentaire pour que le mécanisme s'enclenche, cette pression est-elle indue, s'agit-il d'un irritant, d'un inconfort ou d'une problématique plus sérieuse, je l'ignore, aucune démonstration ou explication de la problématique n'a été faite, voir même suggéré. Conséquemment, et pour les motifs repris au paragraphe [45], je ne pourrai donner droit à la demande du Bénéficiaires quant au grief soulevé aux points 57 et 68;

#### **Point no. 58 : Ventilation du sasse au sous-sol**

- [155] Nous le savons de la preuve qui a été soumise que les sasses du sous-sol offrent un tampon entre les cages d'escaliers et le garage. Ils sont ventilés et pressurisés par un système d'air extérieur et filtrés;
- [156] Selon le rapport Villagi, le système est déficient, une problématique qui se situe au niveau de la prise d'air qui est puisé à même le plénium d'admission d'air extérieur du garage. Il explique que lorsque la prise d'air du garage n'est pas en demande, le volet motorisé intégré de cette prise d'air est fermé et coupe toute possibilité au système des sasses d'aspirer l'air de l'extérieur. Il conclut que la configuration actuelle fait en sorte que lorsque la prise d'air du garage n'est pas en demande, l'apport d'air aspiré par le système des sasses est directement puisé à même l'air du garage;
- [157] L'Administrateur ne s'inscrit pas en faux contre ce qui ci-haut précède, mais précise que la qualité de l'air est analysée par les senseurs du garage et que cet air n'est pas considéré comme vicié puisque le tout est sous contrôle des équipements installés au garage et prévu à cet effet. On suggère (et l'Entrepreneur corrobore) que le mécanisme ne fonctionne que très rarement parce que le mouvement irrégulier de la porte de garage offre accès et changement d'air. De plus et selon l'Entrepreneur, il y a présence de plusieurs

détecteurs de Co2, ils sont tous opérationnels, ils se trouvent à plusieurs endroits stratégiques et ils sont réglés très, très bas (puisque au sein d'une habitation à logements multiples). S'il n'y a eu d'alarmes et/ou de sonneries, ceci signifie que le taux de monoxyde de carbone doit donc être très, très bas, il suggère qu'il n'y a pas de trace de monoxyde de carbone dans le sasse du sous-sol ou du moins que toute trace est hautement improbable entre autres, outre le fait qu'il y ait des senseurs, le monoxyde de carbone est plus lourd que l'air et les puises d'air elles sont au plafond; les détecteurs ayant été installés à la hauteur des hanches (plus ou moins un mètre du sol), il est donc extrêmement improbable qu'il y ait eu concentration significative de monoxyde de carbone, un gaz lourd, dans les sasses de ventilation – au plafond, sans avoir été préalablement détecté par les senseurs placés à plus ou moins un mètre du sol;

[158] Bien que les experts des Bénéficiaires ont fait référence aux sections 9.32 (ventilation) et 9.33 (chauffage et conditionnement d'air) du CNB95, je suggère que la section pertinente du CNB est 6 (du moins quant à la version 95);

[159] Ayant pris note des sections 6.2.2 et suivantes, j'accepte aussi que de façon générale et en conclusion, le CNB95 prévoit que l'on doit prévenir la contamination (6.2.3.10);

[160] Considérant les représentations à l'effet que le mécanisme ne fonctionne que très rarement, que l'installation de la puiise est au plafond, que les détecteurs de monoxyde de carbone ne sont qu'à un mètre du sol (position stratégique afin de capter un gaz lourd avant qu'il rejoigne le plafond), considérant qu'à défaut de démonstration à l'effet contraire, les bénéficiaires réclament (pour ce poste de réclamation) sur une base préventive sans démonstration de risque. À nouveau et pour les motifs repris au paragraphe [45] ci-haut, je ne pourrai donner raison quant à ce point aux Bénéficiaires;

[160.1] Encore ici, au surplus, aucun parallèle et/ou rapprochement avec le Code National du Bâtiment éd. 1990 (« CNB90 »), à savoir le Code sous lequel le droit de construire l'immeuble a été accordé, n'a non plus été fait voir même suggéré;

[161] Le rapport Villagi par contre, rapporte que certains des conduits qui se raccordent aux grilles d'alimentation des sasses, comprennent des volets coupe-feu et que l'installation de ce volet coupe-feu est non-conforme. Une observation est faite à l'effet que plusieurs volets coupe-feu fixés dans les conduits à environ vingt-quatre pouces des murs des sasses rend ceux-ci entièrement inefficaces. Ceci a été appuyé par la preuve testimoniale de Monsieur Galarneau. Ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur n'a répliqué à cette assertion. Cette preuve non contestée ou à tout le moins non contredite me satisfait, l'Administrateur (et l'Entrepreneur) devront donc corriger cette situation et corriger aux conduits qui se raccordent aux grilles d'alimentation des sasses comprenant des volets coupe-feu, afin de s'assurer que l'installation de ces

volets coupe-feu soit de façon à rendre ceux-ci efficaces (et au besoin conformes au CNB90);

**Point no. 65 : Effectuer une expertise de la vibration des murs par temps venteux**

- [162] Ici les bénéficiaires corrigent ce qui apparaît être leur grief à la Décision de l'Administrateur, ils ne recherchent pas une expertise mais demandent simplement à ce que la problématique qui se reflète par des vibrations dans les murs par temps venteux soit réglée et corrigée;
- [163] Le rapport Villagi fait référence à de l'information qui aurait été rapportée à l'auteur à l'effet que les propriétaires du 150-401 entendaient des vibrations très fortes dans les murs au coin nord-ouest de leur unité, lorsqu'il ventait fort. Ces mêmes propriétaires suggèrent que la vibration serait telle que celle-ci les empêche de tenir une conversation normale. Selon ces mêmes propriétaires (du 150-401), la même anomalie se produit au 150-101. Un questionnaire aurait été transmis à ce propriétaire et les résidents occupants du 150-101 n'ont pas cru bon de rapporter dans le questionnaire cette problématique. Monsieur Villagi suggère que pour tenter de trouver une explication à cette anomalie qu'il qualifie lui-même de peu coutumière, ce dernier devrait être présent lorsque l'anomalie se manifeste;
- [164] Aucune suggestion n'est faite, aucune explication n'est offerte, et un copropriétaire qui apparemment subit la même anomalie n'a pas cru bon la rapporter dans le questionnaire qui lui avait été soumis par l'entremise du Syndicat des copropriétaires;
- [165] Nous n'en connaissons pas l'origine, nous n'en connaissons pas la cause, nous n'en connaissons pas la source. Le bruit et/ou cette vibrations emble être perceptible principalement la nuit quant le tout est plus tranquille. Je concilie mal ce dernier énoncé de la preuve testimoniale avec le commentaire à l'effet que le bruit nuit à une conversation normale (s'il est perceptible uniquement la nuit quand tout est tranquille). La preuve est de plus à l'effet qu'au cours de la dernière année civile, une seule fois cet événement se serait produit, bien que dans les années antérieures il se serait produit deux ou trois fois, mais pour une durée de temps indéterminé;
- [166]] Selon Monsieur Galarneau, la cause pourrait être « *un tas de facteurs* », il ne sait pas lequel, ce n'est pas facile à déterminer, il faut procéder à des tests;
- [167] Je précise à nouveau qu'aucune recherche de la source de la problématique n'a été adressée, aucune enquête n'a été faite;
- [168] En preuve principale, l'Entrepreneur suggère qu'au cours de la dernière année, il aurait cloisonné à l'intérieur de la toiture (installation de coupe-feu représentant six cloisons), il existe donc moins d'espace caverneux et ceci a probablement

corrigé, et à défaut, amélioré de façon très significative la situation des Bénéficiaires. Ces travaux de cloisonnement ont eu lieu à l'automne 2007 et n'ont pas été portés directement à la connaissance des Bénéficiaires. Ce qui ci-haut précède explique probablement la raison pour laquelle à l'exception d'une fois en début d'année, le Bénéficiaire n'entend plus ces sons;

[169] Pour les raisons ci-haut repris au paragraphe [45], je ne pourrai donner droit à la demande des Bénéficiaires et je me dois de maintenir la Décision de l'Administrateur;

### **Point no. 72 : Sécurité des portes d'entrées**

[170] Ici, Monsieur Galarneau porte à notre attention qu'il croit que le mécanisme de serrures des portes d'entrées est faible et ainsi permet l'intrusion avec des outils tout aussi rudimentaires qu'une carte ou un simple tournevis. Il suggère un correctif minimal et en fonction des articles 9 et suivants (et de l'Annexe A) du CNB95;

[171] il complète en preuve principale que le support et le cadre des portes est en vinyle et donc facilement pénétrable;

[172] En contre-interrogatoire, Monsieur Canaveira précise qu'il croit que deux infractions dans des unités privatives ont été signalées et que ceci sans traces d'infractions sur la porte principale. Il précise qu'il ne sait pas par où ces malfaiteurs ont pénétré, il réfère au point 4.20 du rapport de Monsieur Galarneau et suggère qu'ils ont en toute probabilité pénétrés (par effraction) par la porte d'en avant puisqu'il suspecte (doute sérieusement) que les malfaiteurs auraient pénétrés profitant de l'accès d'un des copropriétaires;

[173] De la preuve il appert que la porte et son cadre sont conformes au CNB95 mais que la mise en œuvre est possiblement problématique s'il y a écartement facile entre le cadre et la porte. Monsieur Galarneau appuie son argumentation sur 9.6.8.1 et suivants;

[174] La section 9 du CNB95 n'est pas obligatoire et à nouveau, aucune suggestion n'est faite d'un défaut vis-à-vis le CNB90;

[175] De toute évidence, il appert qu'il ne s'agit pas de malfaçon entraînant une déficience quelconque ou représentant une gravité compromettant l'assemblage, il appert plutôt qu'il s'agit d'une porte (et/ou son cadre), de faible et/ou mauvaise qualité;

[176] Sans ici répéter au long pour valoir comme si ici récités les paragraphes [83] et [84], je rappelle que le règlement et la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'Entrepreneur prévu au Code civil du Québec et que le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur les plans de

garantie de bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application et non pas pour répondre à l'ensemble des droits que possèdent les Bénéficiaires, notamment en vertu du Code civil du Québec. Je ne peux décider de litige qui relève de l'application d'autres Lois, même si je peux penser que d'autres lois pourraient facilement s'appliquer au présent litige;

- [177] Pour cette raison je ne pourrai donner droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point no. 72;
- [178] Juste avant de compléter un élément en argumentation a été soulevé à l'effet que dans certains cas il ne s'agissait pas de mécontentes contractuelles mais bien de manquement à une obligation contractuelle et dans la dernière alternative, certaines décisions de mes collègues (s'appuyant entre autres sous l'article 1708 du C.c.Q. habilite l'Arbitre à ordonner que certains travaux soient faits, que certains changements soient effectués et/ou que l'ouvrage soit conforme à ce qui avait été contractuellement prévu;
- [179] L'information qui m'a été offerte lors de l'enquête et audition au mérite est à l'effet que le ou les actes de vente ont fait suite à un ou plusieurs contrats préliminaires;
- [180] Aucun contrat préliminaire n'a été déposé, personne n'a fait référence à ces documents et M. Canaveira a même reconnu qu'il aurait pris connaissance des plans et devis uniquement après son achat;
- [181] Vu l'absence de document contractuel pré-achat ou d'achat, les plans à eux seuls sont insuffisants pour créer une obligation contractuelle. En conséquence, et sur la foi de (ces plans n'ont d'ailleurs été consultés qu'après l'achat par les bénéficiaires) la preuve testimoniale qui a été versée devant moi, il s'agit d'un désaccord et/ou mécontente par opposition à un manquement;
- [182] En vertu de l'article 123 du Règlement sur les plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vu que les Bénéficiaires appelants ont obtenu gain de cause du moins en partie sur au moins un des aspects de leur réclamation, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;
- [183] Quant à ces frais, les Bénéficiaires ont soumis en liasse (B-3 et B-4), copies des factures de Monsieur Marc Villagi (no. 617 pour 2 703,09 \$, no. 636 pour 299,12 \$) et du Groupe EquiPro (GE-370 pour 1879,37 \$, GE-440 pour 655,23 \$, GE-440-3 pour 564,38 \$, GE-440-4 pour 564,38 \$);
- [184] Considérant que ces expertises ont été utiles et nécessaires aux représentations des Bénéficiaires, je ferai droit à leur demande de remboursement, telle que cette discrétion m'est accordée à l'article 124 du Règlement qui m'autorise à statuer quant au quantum des frais raisonnables des expertises pertinentes; l'Administrateur devra donc rembourser les Bénéficiaires;

**PAR CES MOTIFS :**

**DÉCLARE** que les conditions pour soutenir et avoir conservé le droit de construire l'immeuble des Bénéficiaires conformément au Code National du Bâtiment, éd. 1990 ont été rencontrées;

**REJETTE** la demande d'arbitrage et **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur quant aux points no. 12, 17, 23, 24, 32, 35, 37, 39, 40, 46, 47, 49, 50, 52, 54, 56, 57, 61, 68;

**CONSERVE** ma juridiction quant aux points no. 16 (installation du coupe feu aux grilles de ventilation du SAS) pour un délai de soixante (60) jours de la réception par les parties par courrier recommandé de la présente Décision, et à défaut d'instructions à l'effet contraire, à l'expiration de ce délai, **CONSIDÈRE** cet item réglé;

**REPORTE sine die**, l'enquête et audition (et Décision à venir) quant au point numéro 38 – Installer un système de ventilation dans les salles mécaniques et ascenseurs ainsi qu'au point 74 – Installation des ascenseurs;

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage quant au point no. 58 et **ORDONNE** à l'Administrateur (et à l'Entrepreneur) d'apporter les correctifs aux conduits qui se raccordent aux grilles d'alimentation des sasses comprenant des volets coupe-feu afin de s'assurer que l'installation de ces volets coupe-feu soient de façon à rendre ceux-ci efficaces et conformes au CNB90;

**REPORTE sine die** l'enquête et audition, délibéré et décision et **CONSERVE** juridiction sur les points 16, 38, 43 et 74;

**LE TOUT** avec dépens, incluant les frais d'expertise (Marc Villagi, ingénieur pour la somme de 3 002,21 \$ et pour Equipro pour la somme de 3 663,36\$) contre l'Administrateur.

Montréal, le 11 juin 2009

---

**ME MICHEL A. JEANNIOT**  
Arbitre / SORECONI