# 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 du Québec : SORECONI

ENTRE:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

**QUARTIER URBAIN 3** 

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET:

LES HABITATIONS BELLAGIO INC.

(ci-après l' « Entrepreneur »)

ET:

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(ci-après l'« Administrateur »)

Dossiers SORECONI: 182510002

182510002

# **DÉCISION**

Arbitre :

Me Jacinthe Savoie

Pour les Bénéficiaires :

Me Clément Lucas

Pour l'Entrepreneur :

Me Rémi Bourget

Me Josée Bouret

Pour l'Administrateur

Me Carl Huard

Audition:

25 septembre 2020

Plaidoiries écrites :

25 juin 2021

Date de la Décision :

28 octobre 2021

## Identification complète des parties

Bénéficiaire :

Syndicat des copropriétaires

**Quartier Urbain 3** 

300-177, rue du Campagnol Terrebonne (Québec) J6V 0E7

Et son procureur : Me Clément Lucas

Entrepreneur:

Les Habitations Bellagio inc.

429, rue des Industries

Repentigny (Québec) J5Z 4Y8

Et ses procureurs :

Me Rémi Bourget (pendant l'audition) Me Josée Bouret (plaidoirie écrite)

Administrateur:

La Garantie Qualité Habitation

9200, boul. Métropolitain Est Anjou (Québec) H1K 4L2

Et son procureur : Me Carl Huard

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

# Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 6 novembre 2018.

# Historique du dossier

25-10-2018 15-11-2018 12-12-2018	Réception de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire par SORECONI Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre Première conférence téléphonique tenant lieu de conférence
12-12-2018 12-12-2018	préparatoire / de gestion Demande de récusation de l'Arbitre de la part de l'Administrateur Réception d'un courriel de Me Godin, ancien procureur de
17-12-2018	l'Administrateur, qui précise les motifs de la demande de récusation Réception de l'inventaire des pièces et des pièces de l'Administrateur (A-1 à A-7)
19-12-2018 19-12-2018	Décision interlocutoire sur la demande de récusation de l'Arbitre Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 12 décembre 2018
31-01-2019	Réception du rapport d'expertise du Bénéficiaire, de l'inventaire de ses pièces et lesdites pièces (B-1 à B-13)
28-02-2019	Réception de l'inventaire des pièces et des pièces de l'Entrepreneur (E-1 à E-3)
02-04-2019	Deuxième conférence téléphonique
04-04-2019	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 2 avril 2019
20-06-2019	Troisième conférence téléphonique
27-06-2019	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 20 juin 2019
05-07-2019	Réception d'une seconde demande d'arbitrage du Bénéficiaire par SORECONI relativement à une décision rendue le 10 juin 2019
19-07-2019	Notification d'arbitrage transmise aux parties et nomination de l'Arbitre
07-10-2019	Quatrième conférence téléphonique
07-10-2019	Réception de l'inventaire modifié des pièces et des pièces de l'Administrateur (A-8 à A-10)
17-10-2019	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 7 octobre 2019
17-10-2019	Avis de convocation pour l'audition qui se tiendra du 20 au 22 avril 2020
24-10-2019	Transmission du rapport d'expert de l'Entrepreneur
23-03-2020	Annulation de l'audition du 20 au 22 avril 2020 en raison de la situation sanitaire
05-05-2020	Avis de substitution de procureurs de l'Administrateur et Avis de reprise d'instance de la part de Raymond Chabot administrateur provisoire inc.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

ı		
	03-06-2020	Demande de gestion de l'instance de la part du Bénéficiaire quant à l'autorisation de procéder à des travaux temporaires et urgents
	10-06-2020	Cinquième conférence téléphonique
	19-06-2020	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 10 juin 2020
	19-06-2020	Avis de convocation pour la visite des lieux le 1 <sup>er</sup> septembre 2020 et l'audition du 2 au 4 septembre 2020
	07-07-2020	Réception de l'inventaire modifié, des pièces additionnelles du Bénéficiaire (B-14 à B-18), d'une déclaration sous serment d'Yves
		Boudreau et de la pièce YB-1
	21-08-2020	Réception d'un inventaire modifié de pièces et d'une pièce additionnelle du Bénéficiaire (B-19)
l	25-08-2020	Sixième conférence téléphonique
	27-08-2020	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 25 août 2020 et Avis de convocation pour une visite des lieux le 13 octobre 2020 et une audition du 14 au 16 octobre 2020
	09-09-2020	Réception de la part du Bénéficiaire de la déclaration sous serment de Luc Hébert et de la pièce LH-1
١	25-09-2020	Réception du rapport mis à jour de l'expert de l'Entrepreneur
	25-09-2020	Demande de radiation d'allégations contenues dans la déclaration sous serment de monsieur Hébert de la part de l'Entrepreneur
	05-10-2020	Émission de la décision interlocutoire sur la demande de radiation d'allégations
	07-10-2020	Réception de la part de l'Entrepreneur des déclarations assermentées de Mathieu Grenier et Sylvain Bournival
	08-10-2020	Demande de remise de la visite des lieux du 13 octobre 2020 et de l'audition du 14 au 16 octobre 2020 de la part de l'Entrepreneur
١	08-10-2020	Demande de gestion de la part du Bénéficiaire relativement aux
		déclarations sous serment et d'une date limite pour les travaux conservatoires
١	08-10-2020	Annulation de l'audition du 13 au 16 octobre 2020
١	16-10-2020 19-10-2020	Septième conférence téléphonique Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 16
	19-10-2020	octobre 2020 et Avis de convocation pour une audition à distance les 18 et 19 janvier 2021
	01-12-2020	Demande de gestion de la part du Bénéficiaire relativement à l'autorisation d'effectuer des travaux afin de sécuriser les issues de secours du bâtiment en litige
	10-12-2020	Conférence téléphonique, où il est entendu que la huitième conférence se tiendra le 16 décembre 2020
	11-12-2020	Réception de la déclaration sous serment modifié de Luc Hébert produite par le Bénéficiaire
	16-12-2020	Huitième conférence téléphonique
	17-12-2020	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 16 décembre 2020
		· ·

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

5				
12-01-2021	Réception de la déclaration sous serment modifiée de Sylvain Bournival de la part de l'Entrepreneur			
12-01-2021	Réception de la déclaration sous serment de Cédric Nourry de la part de l'Entrepreneur			
14-01-2021	Réception de l'Avis de dénonciation de pièce supplémentaire de la part de l'Entrepreneur ainsi que de la pièce E-4			
15-01-2021	Réception de l'Inventaire modifié des pièces du Bénéficiaire ainsi que des pièces supplémentaires (B-20 à B-27)			
15-01-2021	Réception d'une pièce supplémentaire de la part du Bénéficiaire (B-28)			
15-01-2021	Réception d'un Avis de dénonciation de pièces supplémentaires de la part de l'Entrepreneur ainsi que des pièces E-5 à E-7			
18-01-2021	Première journée d'audition à distance			
19-01-2021	Deuxième journée d'audition à distance			
01-02-2021	Demande de remise du dépôt de la plaidoirie écrite de l'Entrepreneur en raison de l'arrêt de travail du procureur de l'Entrepreneur			
03-02-2021	Demande d'autorisation de la part du Bénéficiaire de déposer un rapport d'expertise supplémentaire			
03-02-2021	Report du dépôt des plaidoiries écrites de l'Entrepreneur et le complément écrit de la plaidoirie de l'Administrateur au 5 mars 2021 ainsi que de la réplique du Bénéficiaire au 12 mars 2021			
12-02-2021	Réception des commentaires de l'Administrateur relativement à la demande d'autorisation de production d'expertise supplémentaire du Bénéficiaire			
15-02-2021	Réception des commentaires de l'Entrepreneur relativement à la demande d'autorisation de production d'expertise supplémentaire du Bénéficiaire			
22-02-2021	Refus de permettre la production d'une expertise supplémentaire du Bénéficiaire et ce, pour les motifs qui seront détaillés dans la présente décision			
01-03-2021	Demande de remise du dépôt de la plaidoirie écrite de l'Entrepreneur pour les mêmes raisons que celles invoquées le 1 <sup>er</sup> février 2021			
03-03-2021	Report du dépôt des plaidoiries écrites de l'Entrepreneur et le complément écrit de l'Administrateur au 16 avril 2021 ainsi que de la réplique du Bénéficiaire au 23 avril 2021			
15-04-2021	Demande de remise du dépôt de la plaidoirie écrite de l'Entrepreneur pour les mêmes raisons que celles invoquées le 1er février 2021			
20-04-2021	Réception des commentaires du Bénéficiaire sur la demande de report et demande d'autorisation de poursuivre l'étaiement du bâtiment			
27-04-2021	Neuvième conférence téléphonique concernant la demande de report			
29-04-2021	Émission du procès-verbal de la conférence téléphonique du 27 avril 2021			
03-05-2021	Réception de la plaidoirie écrite de l'Administrateur			
14-06-2021	Réception de la plaidoirie écrite de l'Entrepreneur			
25-06-2021	Réception de la réplique écrite du Bénéficiaire			

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021

26-10-2021	Demande du Bénéficiaire pour le remboursement des coûts
	supplémentaires pour de nouveaux travaux conservatoires et urgents
27-10-2021	l'Administrateur ne conteste pas la mise à jour relative aux frais des
	travaux conservatoires, sous réserve du bien-fondé de la demande de remboursement
	rembodisement
28-10-2021	Décision

#### **Admissions**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise de 12 unités d'habitations et situé au 171 à 185, du Campagnol à Terrebonne (Bâtiment). Le Bâtiment comprend 4 étages avec mezzanines donnant accès à quatre terrasses extérieures situées au 4e étage. À l'arrière du Bâtiment, il y a 5 murs séparateurs qui ont pour fonction de préserver l'intimité entre les balcons et de supporter la structure de la coursive du 3ième étage. Cette coursive dessert 2 escaliers, lesquels servent d'issus de secours.
- [2] L'enveloppe du Bâtiment est composée de maçonnerie, de fibres de bois et de blocs de béton.
- [3] Le 1<sup>er</sup> septembre 2014, la réception des parties communes du Bâtiment est intervenue, avec réserve.
- [4] Le 16 juin 2018, le Bénéficiaire transmettait une liste de déficiences à l'Entrepreneur.
- [5] Le 27 septembre 2018, l'Administrateur émettait une décision comprenant 6 points (Décision no 1).
- [6] Dans la Décision no 1, l'Administrateur constatait notamment :
  - « Considérant que « Les habitations Bellagio inc. » ne possède plus de licence appropriée, La Garantie Qualité Habitation inc. procédera par voie de soumission pour l'exécution des travaux prévus au point 1 reconnu ci-après, le tout conformément au texte de garantie. »

# Point 1 BALCONS EN FIBRE DE VERRE DE L'UNITÉ 183

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Premièrement, les balcons en fibre de verre n'auraient pas dû être coupés. En effet, les coupes dans ce matériau exposent le bois et occasionne [sic] des infiltrations d'eau qui abiment prématurément les balcons. De plus, l'installation instable à certains endroits rend à plusieurs égards inefficace les joints actuels et facilite les amoncellements d'eau.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

## Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat a mentionné avoir été informé de la situation en avril dernier lors de l'inspection de l'entrepreneur qu'il avait mandaté pour inspecter le bâtiment.

## Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- Le plancher des balcons au 2<sup>e</sup> niveau est composé d'éléments préfabriqués recouverts de fibre de verre;
- Le balcon de l'unité 183 est composé de 2 pièces, dont celle étroite le long du garde-corps sur la façade nord est instable et s'affaisse lors du passage d'une personne sur le joint;
- Le joint de scellant est désolidarisé en raison du mouvement entre les éléments du balcon.

## Décision

La Garantie Qualité Habitation considère que la dégradation du balcon de l'unité 183 constitue un risque de perte partielle pouvant constituer un danger pour les usagers et, de ce fait, répond à tous les critères du vice de construction.

Par conséquent, l'entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

#### Point 2 COURSIVES AUX ESCALIERS SECONDAIRES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Premièrement, les balcons en fibre de verre n'auraient pas dû être coupés. En effet, les coupes dans ce matériau exposent le bois et occasionne [sic] des infiltrations d'eau qui abiment prématurément les balcons. De plus, l'installation instable à certains endroits rend à plusieurs égards inefficace les joints actuels et facilite les amoncellements d'eau.

#### Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes ?

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- Le plancher des coursives donnant accès aux escaliers secondaires est composé de sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre;
- Ces sections ont été taillées sur place pour s'ajuster avec la structure en place et, comme seule protection, un joint de scellant de type silicone transparent;
- Certains joints de scellant sont désolidarisés en raison d'un léger mouvement des éléments préfabriqués;
- Les entailles au plancher des coursives au 3º niveau le long de maçonnerie présentent une légère dégradation du support sous le fini de fibre de verre, là où le joint de scellant a cédé. »

## Point 3 REVÊTEMENT DE CANEXEL AUX TERRASSES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Les planches de canexel n'ont pas été installées selon les règles prévues pour ce genre de matériau. En effet, après avoir vérifié auprès du fournisseur du matériau, l'installation auraient [sic] dû se faire sur des planches de « foraines » installés sur la structure des murs. L'installation actuelle ne permet pas l'aération du matériau et conserve l'humidité. En conséquence, l'usure prématurée du canexel est inévitable. D'ailleurs, sur d'autres terrasses, nous avons observé que certains murs ont commencé à gonfler.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat a mentionné que la situation avait été dénoncée au syndicat par le copropriétaire de l'unité 183 suite 300 à l'automne 2017. Ce n'est qu'en avril dernier, après avoir mandaté un entrepreneur, que le syndicat a été informé de l'ampleur de la situation.

#### Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

À la terrasse de l'unité 183 suite 300 :

- Une ouverture déjà présente au revêtement en fibre de bois (Canexel) du muret donnant sur la façade est, démontre la présence d'un papier de revêtement intermédiaire (Typar) et l'absence de cavité de ventilation entre le revêtement et la structure dudit muret;
- Le revêtement est endommagé par l'eau au bas du muret sur la façade nord du bâtiment;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

• À 2 endroits aux murets de la terrasse, une matière jaunâtre ressort du joint horizontal entre les panneaux de revêtement.

À la terrasse de l'unité 177 suite 300 :

 Une déformation à un joint vertical du revêtement en fibre de bois ainsi qu'un manque de fixation dudit revêtement au mur séparateur avec l'unité 171 suite 300. »

## Point 4 REVÊTEMENT DE CANEXEL AUX ESCALIERS SECONDAIRES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Deuxièmement, les balcons auraient dû être ajustés au bâtiment de façon à protéger la structure du balcon (coupe) ainsi que d'empêcher tout écoulement le long des murs inférieurs et surtout, dans les cages d'escaliers. Nous observons donc des écoulements ainsi qu'une usure prématurée du canexel situé dans les cages d'escaliers suite à des infiltrations d'eau.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat a mentionné que les dommages aux murs en canexel des escaliers secondaires ont été constatés lors de l'inspection de leur entrepreneur en avril dernier.

## Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- Des dommages sont présents au-dessus de la porte d'accès du côté du balcon de l'unité 173, au mur séparant le balcon avec la cage d'escaliers secondaire:
- Le revêtement de fibre de bois (Canexel) est affecté d'ondulations importantes au mur du côté de l'escalier près de l'accès au balcon de l'unité 173. Les dommages indiquent que la situation est présente depuis un certain temps;
- Le revêtement de fibre de bois sous la rive de la coursive au mur du balcon de l'unité 181 est perforé et affecté d'ondulations importantes;
- Plusieurs moulures au revêtement de fibre de bois sont déformées par l'eau, principalement aux extrémités, et certaines se sont détachées;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- Aucun solin n'est visible à la rencontre des murs séparateurs et du plancher des coursives du 3º niveau. »
- [7] L'Administrateur a conclue de la même manière pour les points 2, 3 et 4 de la Décision no 1, soit :

« La situation n'ayant pas été constatée dans les 36 mois suivant la réception des parties communes et dénoncé [sic] par écrit à l'entrepreneur et à La Garantie Qualité Habitation dans les délais prescrits, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec (...).

La Garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne répond pas à tous les critères du vice de conception, de construction ou de réalisation et du vice du sol, en ce sens qu'il n'y a pas perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

- [8] Le 26 octobre 2018, le Bénéficiaire a porté les points 1 à 4 de la Décision no 1 en arbitrage.
- [9] Le 1<sup>er</sup> février 2019 et le 12 mars 2019, le Bénéficiaire dénonçait des déficiences supplémentaires à l'Entrepreneur.
- [10] Le 10 juin 2019, l'Administrateur émettait une décision comprenant 17 points (Décision no 2).
- [11] Dans la Décision no 2, l'Administrateur décidait notamment :

## Point 1 STRUCTURE DE LA COURSIVE AU 3<sup>E</sup> ÉTAGE

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

De la pourriture est présente aux panneaux d'OSB (aggloméré de copeaux orientés) laissés sous les panneaux de fibre de verre, permettant de conclure à l'intervention d'un tiers après la livraison du bâtiment. Pour preuve, des tasseaux en bois ont été cloués aux poutrelles pour prendre la place des OSB pourris.

La présence « non prescrite » de l'OSB a retarde l'apparition des fuites d'eau provenant des joints de plancher de la galerie. (Voir détail de construction balcon Annexe 14).

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

#### Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

La coursive dessert les 4 unités du 3<sup>e</sup> étage vers les escaliers d'issue arrière dont 2 endroits ont été identifiées [sic] comme étant affectées [sic]de dommages importants.

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat à la sous-face de la coursive, près du mur séparateur, entre le balcon de l'unité 173 et l'escalier secondaire :

- Les poutrelles de bois sont affectées de nombreuses traces de cernes d'eau.
   Pour la partie visible, elles ne démontrent pas de dégradation par la pourriture;
- Des panneaux de copeaux de bois (OSB) sont présents entre les poutrelles et les sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre;
- Une section des panneaux en OSB a été retirée de façon artisanale et les rives sont noircies:
- Des blocages de bois ont été ajoutés à la rive supérieure des poutrelles et ajustés aux panneaux en fibre de verre à l'endroit d'un joint.

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat à la sous-face de la coursive près du mur séparateur, entre les balcons de l'unité 177 et 181 :

- Les poutrelles sont affectées de nombreuses traces de cernes d'eau. Pour la partie visible, elles ne démontrent pas de dégradation par la pourriture;
- Des panneaux de copeaux de bois (OSB) sont présents entre les poutrelles et les sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre;
- Une faible zone, située sous le joint des sections en fibre de verre, est affectée par de la pourriture.

## Analyse

Mentionnons que le manque de stabilité des sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre a provoqué la désolidarisation des joints de scellant entre les sections laissant l'eau s'infiltrer et provoquer [sic] la formation de pourriture aux panneaux de OSB affectant la structure de la coursive.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

#### Décision

La garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection rencontre tous les critères du vice de construction.

Pour ces raisons l'entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

## Point 2 BALCON EN FIBRE DE VERRE DE L'UNITÉ 173

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Au balcon de l'unité 173, un joint de panneau est endommagé par de l'infiltration d'eau causant un gonflement des deux panneaux. La présence d'un joint sur ce panneau, relève d'une erreur de prise de mesures avant la fabrication en usine. Le remplacement du revêtement de ce balcon par un panneau en une seule pièce est recommandé.

## Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- Le plancher des balcons au 2<sup>e</sup> niveau est composé de plusieurs sections préfabriqués [sic] recouverts [sic] de fibre de verre;
- Le balcon de l'unité 173 est composé de 2 pièces, dont celle étroite le long du garde-corps sur la façade sud est instable et s'affaisse lors du passage d'une personne sur le joint;
- Le joint de scellant est désolidarisé en raison du mouvement entre les éléments du balcon.

## Analyse

Mentionnons que la situation énoncée à ce point constitue une malfaçon apparente dénoncée par écrit par le professionnel du bâtiment au moment de la réception des parties communes.

Il est à noter que la situation énoncée à ce point avait été indiquée comme étant faite au point 104 de la liste des travaux à compléter datée du 12 septembre 2015 pour des items énoncés au rapport de réception des parties communes et transmit le 23 octobre 2015 à La garantie Qualité Habitation.

Nous pouvons constater que l'intervention de l'entrepreneur à ce moment n'a pas été réalisée selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

Considérant que l'intervention de l'entrepreneur a eu lieu avant le 12 septembre 2015 et que la présente situation fut dénoncée à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation le 1<sup>er</sup> février 2019, il s'est écoulé plus de 3 ans suivant l'intervention de l'entrepreneur.

Or, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et de l'article 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

#### Décision

La garantie Qualité Habitation considère que la dégradation du balcon de l'unité 173 constitue un risque de perte partielle pouvant constituer un danger pour les usagers et de ce fait, rencontre tous les critères du vice de construction.

Pour ces raisons, l'entrepreneur soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. »

## Point 3 MURS SÉPARATEURS AUX BALCONS ARRIÈRES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

À l'arrière du bâtiment, l'eau et l'humidité ont causé des dommages importants aux clins des murs-partition qui ont pour fonction de préserver l'intimité entre les balcons, mais également de supporter la structure de la galerie du 3e étage.

À deux endroits, j'observe des clins déformés et fragilisés au point d'enlever les clins sans outil. En retirant les clins endommagés, on y découvre des champignons, des silons de fourmis et monticules de poussière de bois, de même qu'une pourriture avancée aux éléments structuraux (clins, fourrures, revêtement intermédiaire des deux côtés du mur et 2x6 en bois) à deux murs servant de partition.

#### Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes:

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat au revêtement en fibre de bois au mur séparateur, entre le balcon de l'unité 173 et l'escalier secondaire :

 Les fourrures de bois sur lesquelles est fixé le revêtement en fibre de bois, sont affectées par la pourriture et présentent une dégradation importante;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- Par une ouverture pratiquée au mur séparateur dans le papier de revêtement intermédiaire (Typar), le panneau de copeaux de bois (OSB) présent derrière le papier est très dégradé par la pourriture;
- La partie supérieure du cadre de la porte d'accès au balcon de l'unité 173, présente une dégradation très importante.

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat au revêtement en fibre de bois au mur séparateur, entre les balcons de l'unité 177 et 181 :

- Les fourrures de bois sur lesquelles est fixé le revêtement en fibre de bois, sont affectées par la pourriture et présentent une dégradation moins importante principalement vers l'extérieur de la coursive au-dessus de l'ouverture;
- Par la partie de l'ouverture présente au niveau de la façade de la coursive, les dommages sont moindres sur la fourrure de bois et localisée au niveau de la sous-face de la coursive.

Par la coursive au 3e étage, on constate que les sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre ont été découpées sur le chantier pour s'ajuster aux murs séparateurs et qu'aucun solin n'a été mis en place derrière le revêtement en fibre de bois au plan d'étanchéité de la structure.

## Analyse

Mentionnons qu'il fut démontré par l'expert du syndicat la présence d'une dégradation importante de certains éléments structuraux aux murs séparateurs servant de support aux coursives et aux escaliers d'issue arrière.

Le revêtement mural en fibre de bois est un écran pare-pluie qui est installé devant l'enveloppe du bâtiment constituant l'étanchéité de la structure. Les murs séparateurs ont été érigés avec une membrane de revêtement extérieur.

Le seul fait que le revêtement mural en fibre de bois et ses moulures de finition n'ont pas été installés selon les recommandations du manufacturier n'aurait pu provoquer les dommages à la structure si l'étanchéité des murs séparateurs avait été réalisée adéquatement.

Or, l'absence de solin à la jonction de la surface des coursives en fibre de verre et la jonction du papier de revêtement intermédiaire ont entrainé des infiltrations d'eau répétitives derrière le revêtement mural ainsi que du côté intérieur de la membrane de revêtement extérieur.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

Considérant que la situation laisse démontrer une déficience décelable lors de la réception des parties communes et ce, au niveau de la jonction des sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre et les murs séparateurs.

Cependant, la situation observée à ce point n'a pas été relevée au moment de la réception des parties communes, dont [sic] pas dénoncé [sic] par écrit conformément aux exigences de l'article 6.4.2.2 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

#### Décision

Pour ces raisons, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

## Point 5 SOLINS AUX OUVERTURES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Selon le détail du plan de construction #02-A21 – DÉTAIL FENÊTRE DANS MUR À REVÊTEMENT DE BOIS (Voir ANNEXE 16) un solin métallique est prescrit sur les chants exposés aux intempéries.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat, par l'entremise de son expert, a mentionné que les solins sont absents aux tablettes de fenêtre [sic] pourvues d'une moulure en fibre de bois.

Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

 L'absence de solin métallique à la tablette des fenêtres pourvue d'une moulure décorative en fibre de bois.

## Décision

Notons que ce point était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était facilement identifiable pour un professionnel du bâtiment.

Cependant, la situation observée à ce point n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception des parties communes conformément aux les [sic] exigences de l'article 6.4.2.2 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

Pour ces raisons, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

# Point 6 VENTILATION DÉFICIENTE DERRIÈRE LE REVÊTEMENT DE FIBRE DE BOIS

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Considérant le climat rigoureux de nos hivers, la formation de condensation est inévitable et cela met en relief le rôle important de la ventilation de la lame d'air entre les deux plans de protection des murs extérieurs. Le 1er plan étant le revêtement extérieur (clins et briques), et le 2e plan étant la membrane pare-air appuyée sur le revêtement intermédiaire qui lui, est fixé à la structure des murs. Voir l'ANNEXE 10.

Suite aux fouilles effectuées lors des V2 et V4, on observe la présence de fourrures (1x3) installées horizontalement derrière le parement. Or, la fiche technique de l'ANNEXE 5 et les prescriptions du Tableau des COMPOSITIONS ci-après, interdisent l'utilisation de fourrures horizontales.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat, par l'entremise de son expert, a mentionné que le solin en place au bas du revêtement mural au 3e étage est inefficace, car mal réalisé.

Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

Au bas du mur extérieur au 3º étage, un joint de scellant a été appliqué à la jonction du solin métallique et le revêtement mural en fibre de bois ne permettant pas de ventiler la cavité.

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat au revêtement mural derrière la moulure de finition le long du cadre de la porte patio des unités 177-300 et 181-300 :

- La présence de traces de cernes d'eau au bas des fourrures de bois situées le long du cadre des portes patio;
- Le solin métallique au bas du revêtement mural au 3º étage ne remonte pas derrière le papier de revêtement intermédiaire de type Tyvek.

Décision

Mentionnons que le manque de ventilation derrière le revêtement mural en fibre de bois était apparent au moment de la réception en ce sens qu'il était facilement identifiable pour un professionnel du bâtiment.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

Cependant, cet élément de la situation observée à ce point n'a pas été dénoncé par écrit au moment de la réception des parties communes conformément aux les [sic] exigences de l'article 6.4.2.2 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

Pour ces raisons, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

## Point 10 CERNES D'EAU ET D'HUMIDITÉ AUX PORTES PATIO

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Lors de l'enlèvement des moulures aux contours des deux portes-patio sur [sic] mur en bois du 3º étage, j'ai constaté la présence de cernes sur les fourrures 1x3 derrière les moulures de contour. À la base des moulures et aux joints à onglet il y a gonflement de la fibre de bois. Ces cernes sont vraisemblablement causés par l'infiltration d'eau et par la condensation. Du givre était présent sur les solins. Ce givre provient des pertes de chaleur provenant du mur.

L'inspection de l'arrière des clins me permet de constater que le pare-air n'est pas scellé à l'aide d'une membrane flexible autocollante au cadre métallique des deux portes-patio et fenêtre observées (selon le tableau cihaut).

Il y a également un manque d'isolant au contour des celles-ci. Ces deux anomalies causent une perte de chaleur par temps froid et créent un milieu propice à la formation de condensation au contour des portes observées. Par le manque d'isolation, nous nous retrouvons donc dans une condition de pont thermique qui peut causer un inconfort pour occupants. Voir photos 61, 62 et 67. Là encore, il est raisonnable de conclure que toutes les fenêtres et partes-patios[sic] sont concernées.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat, par l'entremise de son expert, a mentionné que l'étanchéité et l'isolation sont déficientes au contour des portes patios [sic] expertisées.

Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

À l'ouverture pratiquée par l'expert du syndicat au revêtement mural derrière la moulure de finition, le long du cadre de la porte patio [sic] des unités 177-300 et 181-300 :

• Le papier de revêtement intermédiaire n'est pas scellé avec le cadrage de la porte patio ainsi qu'un manque d'isolant dans la cavité entre la structure du mur extérieur et le cadrage de la porte patio [sic] des unités 177-300 et 181-300.

#### Décision

La situation n'ayant pas été découverts [sic] dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et de l'article 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

La garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice de conception, de construction ou de réalisation et du vice du sol, en ce sens qu'il n'y a pas perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

# Point 11 CERNES D'EAU ET D'HUMIDITÉ AUX PORTES PATIO [sic]

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

Les attaches utilisées pour fixer les clins et moulures en fibre de bois de ce bâtiment sont des clous de finition destinés pour la finition intérieure tels, des moulures en quart-de-rond, cadrages et plinthes. Ces clous en forme d'aiguille de moins de 1/16 pouce (1mm) de diamètre et sans tête sont requis pour fixer des éléments inertes et sans poids significatif. Ils ne peuvent donc pas tolérer de contraintes en tension, cisaillement, et se corrodent en présence d'humidité. Ces clous ne sont pas conçus pour des travaux extérieurs.

La majorité des fabricants de produits de finitions extérieurs [sic] (CANEXEL, ST-LAURENT, FORTEX, GOOD STYLE, ECO-SIDE, BLC, etc.) recommandent l'utilisation de clous à tête plate seulement qui sont traités contre la corrosion, qu'ils soient vrillés ou annelés et pré-peints à la couleur assortie au produit à installer.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

Pour l'installation de planches en clin, le clou recommandé a une longueur de 2 pouces x 1/8 pouce de diamètre. Pour l'installation de moulures de contour et pour la finition des coins, alors qu'une pénétration minimale de 1 ¼ pouces [sic] est recommandée, le clou de 2 pouces étant trop court, on doit utiliser un clou de 3 pouces. Voir l'ANNEXE 13.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le représentant du syndicat, par l'entremise de son expert, a mentionné que les clous utilisés ne sont pas tels que recommandés par le manufacturier du revêtement de fibre de bois. Des clous de finition ont été utilisés au lieu de clous vrillés.

#### Constatations du conciliateur :

Lors de notre visite, malgré les ouvertures pratiquées au revêtement de fibre de bois, nous n'avons pu constater la situation.

## Analyse

Selon la photo PH75 du rapport d'expertise de l'expert du syndicat, daté du 24 janvier 2019, on peut observer la présence de clous de finition comme moyen de fixation des planches à feuillure du revêtement en fibre de bois.

Or, cette situation n'ayant pas été découverte dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et de l'article 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

## Décision

La garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice de conception, de construction ou de réalisation et du vice du sol, en ce sens qu'il n'y a pas perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

## Point 12 INFILTRATION D'EAU À LA FENÊTRE DU SALON DE L'UNITÉ 171

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

28 OCTOBRE 2021

SORECONI Me Jacinthe Savoie Il y a une infiltration d'eau par les fenêtres du salon et cela a endommagé ne seulement les rideaux mais le plancher aussi.

Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :

Le bénéficiaire de l'unité 171 a mentionné, lors de l'inspection, que l'eau s'est infiltrée par la fenêtre du salon pour la première fois au printemps 2018.

Le représentant du syndicat a mentionné avoir été informé par le copropriétaire de l'unité 171 de la situation qu'à la suite de la décision rendue pour la demande de réclamation en partie privative.

## Constatations du conciliateur :

Lors de l'inspection de l'unité privative le 11 février 2019 :

 La déformation de plusieurs lattes de bois et des espacements entre certaines de ces lattes devant la fenêtre du salon donnant sur la façade sudest du bâtiment.

## Décision

La situation n'ayant pas été découverte dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à La garantie Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec et de l'article 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominium.

La garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice de conception, de construction ou de réalisation et du vice du sol, en ce sens qu'il n'y a pas perte partielle ou totale de l'ouvrage.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

## Point 16 REVÊTEMENT EN FIBRE DE BOIS AUX TERRASSES

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (...) la situation suivante :

<u>Constat 2 – CLINS aux terrasses</u> Les clins installés sur les parapets et aux murs-séparateurs des terrasses révèlent des signes de désordre et du gauchissement, une usure prématurée de la finition visible par des taches grises (fibre de bois apparente) et, également, la croissance de champignons

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

au chant inférieur des clins à quelques endroits des terrasses, symptomatique d'un manque de ventilation des clins.

## Décision

Mentionnons que la situation énoncée à ce point a fait l'objet d'une demande de réclamation antérieure sous le numéro 11906. Une décision concernant cette situation a été rendue au point 3 du rapport de conciliation émis le 27 septembre 2018.

Par conséquent, La garantie Qualité Habitation réfère les parties à la décision rendue le 27 septembre 2018. »

[12] Le 5 juillet 2019, le Bénéficiaire a porté en arbitrage les points 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 12 et 16 de la Décision no 2.

## **AUDITION**

- [13] L'audition de la présente affaire s'est déroulée à distance.
- [14] Étaient présents lors de l'audition:

Pour les Bénéficiaires :

Monsieur Jacques Desrochers, représentant

Monsieur André Hamelin, expert

Me Clément Lucas

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Mathieu Grenier, représentant

Monsieur Jean-Marc de Grandpré, expert

Me Brittney Basil Me Rémi Bourget

Pour l'Administrateur :

Monsieur Sylvain Beausoleil, conciliateur

Me Catherine Rivard

Me Carl Huard

[15] Les différents arguments écrits des parties nous sont parvenus jusqu'au 25 juin 2021.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

## **POSITION DU BÉNÉFICIAIRE**

## André Hamelin

- [16] Le Bénéficiaire fait d'abord entendre monsieur André Hamelin, inspecteur en bâtiments.
- [17] Personne n'ayant contestée son statut d'expert, il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur Hamelin a émis un rapport en date du 24 janvier 2019 (1er Rapport) ainsi qu'un rapport complémentaire le 20 août 2020 (2e Rapport).

1er Rapport

[18] Au 1er Rapport, monsieur Hamelin fait état notamment des constats suivants :

1<sup>er</sup> constat : Clins sur les murs séparateur de balcon

- [18.1] à l'arrière du Bâtiment, l'eau et l'humidité ont causé des dommages importants aux clins des murs séparateurs qui supportent la structure de la coursive du 3e étage. Cette coursive sert d'issue de secours. À deux endroits, des clins ont été déformés et fragilisés au point de les enlever sans outil. En les retirant, il a découvert des champignons, des sillons de fourmis de même que de la pourriture avancée aux éléments structuraux;
- [18.2] de la pourriture est présente aux panneaux d'OSB laissés sous les panneaux de fibre de verre de la coursive. Les infiltrations d'eau expliquant cette situation, proviennent des joints de scellant des panneaux de fibre de verre, lesquels ont perdu leur adhérence. Cette perte d'adhérence a été causée par le manque de support sous les joints des panneaux;
- [18.3] les joints de scellant doivent être vérifiés annuellement et doivent être refait au besoin afin d'assurer une protection hydrofuge;
- [18.4] les plans prévoyaient un revêtement de bois de type Goodfellows. Or, c'est un revêtement de marque St-Laurent qui a finalement été installé. Ce type de revêtement est de moins bonne qualité, se dégrade plus facilement, est plus poreux et moins résistant à l'eau que le revêtement qui était prévu aux plans;

2e constat: Clins aux terrasses

[18.5] le revêtement de bois installé sur les parapets et aux murs séparateurs des terrasses révèle des signes de désordre et de gauchissement, une usure prématurée de la finition, de la décoloration et la croissance de champignons;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [18.6] il soulève plusieurs problématiques dans cette section notamment
  - absence de fourrure dernière le revêtement et, en conséquence, absence de lame d'air utile à la ventilation du revêtement de bois;
  - manque de peinture aux coupes d'extrémité ou longitudinales;
  - absence de couvre-ioints:
  - solin écrasé; et
  - absence de dégagement suffisant entre le bas du revêtement et le sol;

3e constat : Moulures de contour des ouvertures et joints de dilatation des clins

- [18.7] le gonflement résultant de l'absorption d'eau est présent à toutes les ouvertures inspectées, notamment les chants de moulures et les assemblages de coins à onglet exposés aux intempéries;
- [18.8] il explique que plusieurs manquements sont intervenus pendant l'exécution des travaux soit :
  - absence de solin métallique sur les chants exposés aux intempéries;
  - absence de peinture sur toutes les coupes exécutées;
  - coupe exécutée à onglet;
  - absence de scellant ou scellant désolidarisé ou scellant à remplacer;

4e constat : Cernes d'eau et d'humidité

- [18.9] il a constaté des cernes d'eau sur les fourrures dernière les moulures de contour des portes-patio des unités 181 et 177. De plus, à la base des moulures et aux joints à onglet, il y a gonflement de la fibre de bois;
- [18.10] il explique ces cernes d'eau par la présence de fourrures installées horizontalement derrière le parement, par l'absence de scellement du pare-air et par le manque d'isolant au pourtour des deux portes-patios et d'une fenêtre;
- [18.11] il ajoute qu'il est raisonnable de conclure que toutes les fenêtres et les portes-patio sont concernées et recommande de prévoir un solin à membrane flexible pour toutes les ouvertures;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

5<sup>e</sup> constat: Attaches pour clins et moulures

- [18.12] des clous de finition trop courts, trop minces et sans têtes ont été utilisés pour fixer les clins et les moulures en fibre de bois sur le Bâtiment et ce, contrairement aux recommandations des fabricants;
- [18.13] la faiblesse des attaches explique les distorsions et le détachement des moulures de contours et des moulures de coins;

6e constat : Revêtement du balcon de l'unité 173

[18.14] les deux panneaux recouverts de fibre de verre sont endommagés par l'eau. Cette eau résulte d'un joint sur ce panneau. Il recommande le remplacement du revêtement de ce balcon par un panneau en une seule pièce en plus de prévoir la pente spécifiée aux plans;

#### Conclusions

[18.15] il conclut le 1<sup>er</sup> Rapport en affirmant que plusieurs composantes du revêtement extérieur se sont détériorées prématurément causant leur perte. Des travaux de reprise de l'ensemble du revêtement extérieur sont maintenant nécessaires à brève échéance afin de protéger les éléments internes des murs.

## 2<sup>e</sup> Rapport

[19] Le 20 août 2020, monsieur Hamelin émettait un rapport complémentaire afin d'évaluer la progression des dommages.

# [20] Il a remarqué que :

- [20.1] le mur séparateur à droite du premier escalier au sud du Bâtiment affiche une dégradation plus grande qu'en 2018;
- [20.2] des déformations sont aussi apparentes aux autres murs séparateurs qui ne présentaient pas de dommages deux ans plus tôt;
- [20.3] les problèmes de joints de calfeutrage et l'absence de scellant sont à l'origine de ces désordres qu'il qualifie de critique et à haut risque d'effondrement;
- [20.4] les grandes moulures situées sur le devant des murs sont déformées et pendent en raison des infiltrations d'eau;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [20.5] les 2 X 6 près de la porte de l'unité 173 se désintègrent à tel point qu'il y a maintenant perte de la structure. De plus, tout le mur est affecté par l'humidité;
- [20.6] il y a eu également aggravation des gonflements aux moulures installées au pourtour des fenêtres du Bâtiment;
- [20.7] il rappelle que les murs séparateurs servent de support aux joints des solives de la coursive. Chacun des joints du plancher est aligné avec un mur séparateur. Ces joints présentent tous un effet de ressort bien senti en marchant, affichant un écart vertical de 3 à 5 mm de part et d'autre des panneaux. La flexibilité s'est accrue comparativement à 2018. Les joints de scellant ne peuvent résister à l'effet de cisaillement des joints des panneaux et, en conséquence, il y a une rupture de l'étanchéité. Ainsi, les fuite d'eau à répétitions causent des dommages aux éléments de structures des murs séparateurs;
- [20.8] l'Entrepreneur s'est servi de joints de silicone ou de flextra, matériel assez flexible mais mince. En conséquence, lorsque l'effet de ressort se manifeste, le joint se désolidarise du fibre de verre et l'eau pénètre;
- [20.9] il conclut son rapport en affirmant que les dommages constatés en 2018 se sont aggravés de façon remarquable et présentent une perte de support et un risque élevé d'effondrement de la coursive. Il souligne que cette sortie de secours est dangereuse pour la sécurité des occupants. En conséquence, des travaux temporaires d'urgence doivent être exécutés;
- [20.10] en ce qui a trait au pourtour des ouvertures, le risque d'infiltrations d'eau demeure entier. Il en est de même pour les parapets servant de gardecorps au dernier étage du Bâtiment.
- [21] Monsieur Hamelin a de nouveau inspecté le Bâtiment le 15 janvier 2021.
- [22] Il explique que les murs séparateurs no 2, 3, 4 et 5 sont désormais affectés par la pourriture et les champignons.
- [23] Une objection est formulée par les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur relativement à la description, l'origine, le type de champignons et depuis quand ceux-ci sont présents. À l'appui de leur objection, ils allèguent que monsieur Hamelin n'est pas un expert en champignons. Le Tribunal ayant pris cette objection sou réserve, une décision sera rendue dans la section « Analyse » de la présente.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

## Contre-interrogatoire

- [24] En contre-interrogatoire, monsieur Hamelin précise :
  - [43.1] il n'a pas ouvert tout le Bâtiment pour conclure qu'il est probable que tout le revêtement extérieur est concerné. Effectivement, l'absence de fourrure n'a pas été constatée partout. Sur certaines photographies du 1<sup>er</sup> Rapport, on voit des fourrures;
  - [24.2] la cause de la dégradation des murs séparateurs est l'infiltration d'eau par les joints de la coursive. Ces joints sont toujours dans le même état à l'automne 2020 que lors de la première inspection à l'automne 2018;
  - [24.3] pour les cinq joints de la coursive situés au-dessus des cinq murs, il est évident qu'il fallait les entretenir. Toutefois, monsieur Hamelin n'a pas mentionné la nécessité de cet entretien au Bénéficiaire en 2018;
  - [24.4] si le revêtement de bois avait été refait sur les murs séparateurs sans sceller les joints sur la coursive, il est persuadé que les murs auraient continué à se dégrader. En résumé, le changement du revêtement de bois ne réglera pas le problème;
  - [24.5] il est d'accord avec l'allégué suivant : « Le revêtement de fibre de bois (...) est affecté d'ondulations importantes au mur du côté de l'escalier près de l'accès au balcon de l'unité 173. Les dommages indiquent que la situation est présente depuis un certain temps »;
  - [24.6] le manque d'isolant à la porte-patio et aux fenêtres qui crée une perte de chaleur ne peut causer l'effondrement du mur. Il n'a pas vu la structure au pourtour des portes-patio;
  - [24.7] lors de la constatation des problèmes aux moulures et au pourtour des ouvertures, il n'a pas remarqué d'atteinte structurelle et d'ajouter « on ne perd pas un Bâtiment pour un joint gonflé »;
  - [24.8] si en 2018, les problématiques de scellement du Bâtiment avaient été corrigés, il n'y aurait pas eu de dégradation structurelle;
- [25] Monsieur Hamelin a révisé chacune des instructions du fabricant ainsi que d'autres éléments soulevés quant à la pose du revêtement de bois, en précisant ce qui était apparent au moment de la réception des parties communes du Bâtiment, à savoir :
  - « un grossier cordon de scellant entre chacun des clins » : apparent;
  - « aucune ventilation sous le premier rang de clins » : apparent, si on met la main;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- « clous de finition trop minces, trop courts et sans tête » : on voit qu'il n'y a pas de tête;
- « installation des clins directement sur la membrane pare-intempéries, sans 1 X 3 » : non apparent;
- « fermé le bas du mur avec une bande en aluminium pleine » :non apparent;
- « laissé à nue la coupe d'extrémité » : ça se situe en dessous de la moulure, donc non apparent;
- « laissé à nue la coupe longitudinal » : non apparent;
- « laissé les jonctions « moulure clin » sans scellant » : apparent;
- « proximité entre clins et plancher » : apparent;
- « coupes à onglet » : apparent;
- « absence de scellant » ; apparent.

## **Jacques Desrochers**

- [26] Monsieur Desroches est le représentant du Bénéficiaire et le propriétaire de l'unité 300-177.
- [27] Son témoignage se résume ainsi :

#### Entretien

- [27.1] il n'y a pas eu d'entretien du Bâtiment pendant l'administration du Bénéficiaire par l'Entrepreneur, soit jusqu'au transfert en mars avril 2014:
- [27.2] il n'y a pas de contrat spécifique de donné pour le déneigement des balcons et coursive, mais il peut y avoir des contrats ponctuels en fonction des conditions climatiques;
- [27.3] il appert que quelques copropriétaires ne déneigent pas leurs balcons mais il ne croit pas que cela soit problématique;

## Réception des parties communes du Bâtiment

- [27.4] la réception des parties communes du Bâtiment est intervenue le 2 août 2014;
- [27.5] monsieur Desrochers était présent lors de l'inspection desdites parties communes par le professionnel du bâtiment, monsieur François Dussault;
- [27.6] il ne se rappelle pas qu'une attention particulière a été portée sur le revêtement de clins, la composition des murs ou le scellant. Aucune ouverture n'a été pratiquée dans le Bâtiment;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [27.7] il rappelle que l'inspection n'était que visuelle. Ainsi, l'inspection des surfaces élevées s'est effectuée à partir du sol;
- [27.8] il se rappelle également que l'état du revêtement extérieur était impeccable;
- [27.9] le suivi des constats du rapport de monsieur Dussault n'a pas été fait par l'Entrepreneur ou les présidents antérieurs du Bénéficiaire et ce, avant que monsieur Desrochers ne prenne le tout en main et qu'un entrepreneur ne procède à une inspection en avril 2018;
- [27.10] à la suite de l'inspection, une liste des travaux suggérés dans le rapport de monsieur Dussault a été effectuée afin de faire le suivi de tous les travaux;

## État du Bâtiment le 8 octobre 2020

- [27.11] le 8 octobre 2020, il a pris des photographies du Bâtiment et a remarqué que 5 moulures étaient tombées et qu'il n'était pas possible de les revisser puisque l'intérieur du mur était dégradé et que rien ne pouvait tenir;
- [27.12] certaines des sections de revêtement de bois ont été recouvertes de polythène afin d'empêcher les infiltrations d'eau;
- [27.13] il souligne le revêtement de bois gonflé à l'arrière du Bâtiment sur le mur no 3 menant au 3° étage, près de la base d'un balcon du 2° étage;
- [27.14] il montre également l'état sous la coursive du 3e étage, les joints, les cadrages de fenêtres gonflés et le revêtement sur une terrasse abimée;
- [27.15] une partie du balcon du mur no 1 a descendu;

#### Coursives

- [27.16] les gens ne se sont plus servis de la coursive du 3<sup>e</sup> étage depuis le constat fait au mois d'août 2020;
- [27.17] il y a des problèmes non seulement au balcon de l'unité 183 mais également au balcon de l'unité 173, qui a subi des problématiques similaires:
- [27.18] de plus, il remarque que le conciliateur n'a pas élaboré sur le danger au regard des balcons et des coursives à la suite de leur dégradation en raison des infiltrations d'eau:

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

[27.19] il n'y a pas de travaux qui ont été effectués par l'Entrepreneur ou l'Administrateur malgré les points reconnus à la Décision no 1 et à la Décision no 2;

## Apparition

- [27.20] il confirme que le copropriétaire de l'unité 300-183 s'est aperçu du gonflement des clins sur sa terrasse à l'automne 2017 et en aurait discuté avec le Bénéficiaire. Il confirme également qu'il avait remarqué le gonflement du revêtement de sa propre terrasse, soit le 300-177 et ce, avant l'automne 2017;
- [27.21] le Bénéficiaire s'est rendu compte de l'ampleur du problème à la suite de l'inspection de l'entrepreneur mandaté au printemps 2018;
- [27.22] le Bénéficiaire a fait effectuer des travaux d'installation de polythène sur le mur séparateur no 3 et des travaux de soutien d'urgence sur le mur séparateur no 1 en janvier 2021;
- [27.23] monsieur Desrochers produit des soumissions que le Bénéficiaire a obtenu pour les correctifs à effectuer sur le Bâtiment, lesquels montants ne comprennent pas les taxes applicables, soit :

-	Réparation des structures des sections de murs arrière (par mur)	12 200\$
-	Remplacement des balcons du 3e étage	19 850\$
-	Remplacement du revêtement aux murs d'intimité arrière	45 000\$
-	Remplacement du revêtement aux murs du 3e étage incluant le	55 700\$
	revêtement arrière, les terrasses ainsi que le revêtement situé	
	du côté du garage	
-	Remplacement du revêtement aux sections en fenêtre et section	15 200\$
	entre murs d'intimité	

## Sylvain Beausoleil

- [28] Ce témoin a été le dernier entendu lors de l'audition. L'Administrateur ayant choisi de n'offrir aucune preuve, le Bénéficiaire a souhaité interroger monsieur Beausoleil malgré l'affirmation au préalable que sa preuve était close.
- [29] Tant le procureur de l'Entrepreneur que celui de l'Administrateur ont formulé une objection à ce témoignage. En effet, selon ces derniers, puisque la preuve du Bénéficiaire a été déclarée close, le Bénéficiaire ne pouvait demander d'entendre un témoin supplémentaire.
- [30] Il faut mentionner qu'il était prévu que l'Administrateur ferait entendre monsieur Beausoleil, lequel a été présent tout au long de l'audition. Ce n'est qu'après la

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- preuve du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur que l'Administrateur a annoncé qu'il ne ferait entendre aucun témoin.
- [31] Puisque l'Administrateur avait prévu faire témoigner monsieur Beausoleil, que ce dernier était présent lors de l'audition et que le processus d'arbitrage est moins formel que les tribunaux de droit commun tout en respectant les droits de chacun, l'Arbitre permet le témoignage de monsieur Beausoleil.
- [32] Monsieur Beausoleil œuvre à titre de conciliateur auprès de l'Administrateur. Toutefois, ce n'est pas ce dernier qui a rédigé les Décisions no 1 et no 2 dans la présente affaire. En effet, monsieur Yvan Gadbois était le responsable mais il a quitté son emploi depuis.
- [33] Monsieur Beausoleil confirme que l'Entrepreneur ne détient plus la licence appropriée.
- [34] Il explique que l'Administrateur n'a pas fait effectuer les travaux correctifs aux points reconnus puisque le Bénéficiaire a porté certains points des Décisions no 1 et no 2 en arbitrage.
- [35] Monsieur Beausoleil termine en affirmant que des dommages à un bâtiment qui résultent d'un défaut d'entretien ou d'une malfaçon peuvent dégénérer en vice de construction si les correctifs ne sont pas apportés en temps opportun.

#### POSITION DE L'ENTREPRENEUR

## Jean-Marc de Grandpré

- [36] L'Entrepreneur fait entendre monsieur Jean-Marc de Grandpré, architecte.
- [37] Personne n'ayant contesté son statut d'expert, il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur de Grandpré a émis un rapport en date du 10 septembre 2019, lequel a été mis à jour. De plus, il a rédigé un autre rapport le 7 octobre 2019. Il a procédé à une visite en août 2019, à une autre en août 2020 et à une visite virtuelle quelques jours avant l'audition.
- [38] Dans son témoignage et ses rapports, monsieur de Grandpré traite des différents éléments portés en arbitrage, soit :

Balcons en fibre de verre de l'unité 183

[38.1] le joint entre les panneaux semble instable et désolidarisé. Le mouvement entre les deux surfaces accélère la détérioration du scellant de silicone permettant des infiltrations, exposant ainsi les parties structurales du panneau de contre-plaqué aux intempéries. Ce type d'installation requiert

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- que les panneaux soient installés selon une pente suffisante pour assurer l'égouttement des surfaces;
- [38.2] il recommande d'assurer l'intégrité structurale des panneaux et du revêtement imperméable de fibre de verre et de reprendre le joint d'étanchéité;
- [38.3] il conclut en affirmant que la performance du joint d'étanchéité n'affecte que la durabilité du panneau de plancher du balcon mais pas l'intégrité structurale du Bâtiment;

Coursives aux escaliers secondaires et structure de la coursive au 3e étage

- [38.4] sous les coursives, l'étanchéité déficiente entre les panneaux recouverts de fibre de verre a causé des décolorations sur les pièces structurales, soit les poutrelles ainsi que la détérioration de panneaux de copeaux placés sous les panneaux de fibre de verre servant de cales de nivellement;
- [38.5] il recommande d'assurer la stabilité structurale des panneaux spécialement sous les joints et d'assurer l'intégrité du revêtement de fibre de verre et de reprendre les joints d'étanchéité;
- [38.6] en 2019, il conclut que la décoloration des éléments de support des panneaux de coursives et les détériorations des matériaux de nivellement n'affectent pas l'intégrité structurale du Bâtiment;
- [38.7] il remarque en août 2020, qu'aucun travail de réparation ou de scellement des panneaux n'a été réalisé. Les infiltrations ayant continué, la détérioration affecte désormais les éléments structuraux verticaux;
- [38.8] il souligne l'importance d'effectuer lesdits travaux dans les plus courts délais puisque les infiltrations contribuent à la détérioration continue des matériaux et structures sous-jacentes;
- [38.9] lors de la visite virtuelle quelques jours avant l'audition, il a remarqué que certains joints avaient été corrigés récemment;
- [38.10] le fait d'aligner les joints avec les murs séparateurs est plus susceptible d'occasionner des mouvements des panneaux. Par la suite, il affirme que c'est un bon endroit où mettre les joints mais que ces derniers auraient pu être installés ailleurs;

#### Revêtement de Canexel aux terrasses

- [38.11] il constate que le revêtement des surfaces verticales des parapets de la terrasse de l'unité 183-300 n'est pas installé selon les recommandations du fabricant soit sur des fourrures permettant la libre circulation de l'air en face arrière;
- [38.12] il constate qu'il y a des traces de gonflement et de décoloration du revêtement de bois. L'intégrité du revêtement et ses qualités d'écran pare-pluie sont compromises par l'absorption d'humidité par des surfaces qui ne devraient pas y être exposées, soit la face arrière;
- [38.13] il recommande de remplacer les planches de revêtement et ce, en respectant les recommandations du fabricant;
- [38.14] il conclut que la performance du revêtement n'affecte pas l'étanchéité du système d'enveloppe ni l'intégrité structurale du Bâtiment;
- [38.15] il explique que le revêtement de fibre de bois contribue à l'étanchéité de l'enveloppe mais pas seulement. En effet, dernière le parement, il y a un pare-air, lequel contribue bien plus à l'étanchéité du Bâtiment.

## Revêtement de Canexel aux escaliers secondaires

- [38.16] il admet que le revêtement a subi des déformations, gonflements et décoloration sous les surfaces de coursives sur toute la hauteur des murs séparateurs. La déficience constatée et la cause probable des infiltrations d'eau derrière le revêtement est l'absence de solin ou autre matériau d'étanchéité directement sous les coursives au sommet des revêtement de fibres. Des accumulations d'eau de pluie derrière le revêtement, emprisonnées au-dessus des portes ont causé la détérioration des fourrures et l'apparition de moisissures sur la membrane d'imperméabilisation.
- [38.17] de plus, la membrane d'étanchéité verticale, posée sous les fourrures du revêtement, n'est pas adéquatement liée au substrat et aucun solinage ou étanchéité ne protège le haut des murs d'escaliers sous les surfaces des coursives. L'intégrité du matériau de revêtement et ses qualités d'écran pare-pluie sont compromises par l'absorption d'humidité par des surfaces qui ne devraient pas y être exposées, soit la face arrière;
- [38.18] les ondulations importantes dans les murs du côté de l'escalier près du balcon 173 indiquent que la situation est présente depuis un certain temps;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [38.19] il recommande de remplacer le revêtement, d'assurer l'intégrité de l'étanchéité des cloisons en installant les matériaux de solinage requis au sommet des cloisons sous les coursives;
- [38.20] il conclut que la performance et l'installation des membranes peuvent affecter l'étanchéité du système d'enveloppe. Mais il suggère des investigations plus poussées pour déterminer la performance du système d'étanchéité complet de ces éléments;
- [38.21] il précise qu'en août 2020, aucune réparation n'a été effectuée depuis les constatations réalisées en août 2019. Ses recommandations sont plus étendues qu'en août 2019. En effet, il mentionne qu'il faut assurer la solidité des panneaux de surface des coursives et l'étanchéité de l'assemblage. Il faut également effectuer, dans les plus courts délais, les travaux de réparation de l'étanchéité du système. Il ne faut pas laisser la structure des murs séparateurs exposée aux intempéries, lesquels murs montrent désormais des détériorations importantes pouvant affecter l'intégrité structurale des coursives et des murs porteurs;
- [38.22] il n'a pu observer l'absence ou non des solins mais dans la mesure où il n'y a pas de solin, il est d'accord avec l'affirmation suivante du conciliateur, soit : « l'absence de solin à la jonction de la surface des coursives en fibre de verre et la jonction du papier de revêtement intermédiaire ont entrainé des infiltrations d'eau répétitives derrière le revêtement mural ainsi que du côté intérieur de la membrane de revêtement extérieur »;
- [38.23] en résumé, l'eau provient du dessus des murs. N'ayant pu constater, il conclut que soit la membrane au-dessus de la structure des murs est absente ou déficiente:

Balcons en fibre de verre de l'unité 173

[38.24] les mêmes commentaires que ceux concernant le balcon du 183 s'appliquent. La seule différence concernant le balcon du 173 est que les infiltrations d'eau dans le joint ont causé un gonflement des matériaux sous-jacents et qu'il faut les remplacer;

#### Solins aux ouvertures

[38.25] les moulures au pourtour des ouvertures sont protégées des eaux d'égouttement par un joint de calfeutrant tel que recommandé par le fabricant. Toutefois, le revêtement n'est pas installé selon les recommandations du fabricant en ce qui a trait aux dégagements d'aération. Cette situation a causé des déformations du Canexel et pourrait en accélérer la détérioration;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [38.26] en conséquence, il y a perte d'intégrité du revêtement de façade mais pas de la structure du Bâtiment;
- [38.27] lors de sa deuxième visite en août 2020, il a constaté qu'aucun travail de réparation ou de scellement des panneaux n'avait été effectué. Il recommande d'effectuer les travaux de réparation de l'étanchéité du système dans les plus courts délais possibles. En effet, laissé exposer le système aux intempéries risque de causer des infiltrations menant à des problèmes plus sérieux pour l'intégrité de l'enveloppe du Bâtiment;
- [38.28] il n'est pas nécessaire d'avoir un outil spécial pour constater s'il y a des solins;

Ventilation déficiente derrière le revêtement de fibre de bois

- [38.29] il réitère que le revêtement de fibre de bois est installé à divers endroits comme matériau d'enveloppe selon des méthodes différentes, soit en présence ou non de fourrures;
- [38.30] le revêtement n'est pas installé selon les recommandations du manufacturier en ce qui a trait aux dégagements d'aération;
- [38.31] n'ayant pas effectué d'investigations suffisamment poussées, il n'a pu faire de recommandation;
- [38.32] ces méthodes d'installation ont contribué à la détérioration du revêtement de fibre de bois à certains endroits plus exposés aux intempéries. Cette situation a causé des pertes d'intégrité du revêtement de façade mais pas de la structure du Bâtiment;
- [38.33] lors de sa deuxième visite en août 2020, il a constaté qu'aucun travail de réparation ou de scellement des panneaux n'avait été effectué. Il recommande d'effectuer les travaux de réparation de l'étanchéité du système dans les plus courts délais possibles. En effet, les infiltrations d'eau contribuent à la détérioration continue de la structure et des matériaux et sous-jacents;

Cernes d'eau et d'humidité aux portes-patio

[38.34] il constate que la membrane pare-air et d'étanchéité n'est pas scellée aux éléments structuraux pour former une barrière continue aux exfiltrations d'air. Cette situation peut favoriser la formation de condensation derrière le revêtement, particulièrement aux joints de portes et de fenêtres;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [38.35] ces méthodes d'installation peuvent contribuer à la détérioration hâtive du revêtement de fibre de bois à certains endroits plus exposés aux fuites d'air et à la condensation. Il a constaté que le revêtement était décoloré et gonflé par endroits;
- [38.36] il conclut que la situation a causé des pertes d'intégrité du revêtement de façade mais pas de la structure du Bâtiment;
- [38.37] de plus, il n'est pas en mesure d'affirmer s'il manque d'isolant ou non;
- [38.38] n'ayant pas effectué d'investigation suffisamment poussée, il n'a pu faire de recommandation;

Fixation du revêtement en fibre de bois

- [38.39] il constate que la méthode de fixation des planches de bois n'est pas conforme aux exigences du manufacturier. Toutefois, il ne peut attribuer la dégradation ou la déformation constatée sur le revêtement à cette déficience. De plus, il ajoute que cette situation ne cause pas de perte d'intégrité de la structure du Bâtiment;
- [38.40] il admet que le revêtement a été attaché au moyen de clous épingles et non par des attaches comme il le mentionne dans son rapport. Toutefois, il ne pense pas que cette déficience explique la déformation. Il croit que cette situation est causée par des infiltrations d'eau derrière le revêtement;

Infiltrations d'eau à la fenêtre du salon de l'unité 172

- [38.41] N'ayant pas été en mesure d'inspecter l'intérieur de l'unité, il conclut que les détériorations mentionnées au rapport de l'Administrateur ne semblent pas causer de perte d'usage de la structure ou du Bâtiment mais sont limitées aux finis intérieurs;
- [38.42] il indique que l'entretien des joints de scellant doit être effectué de façon périodique. Toutefois, le *Code national du bâtiment* (CNB) n'a pas d'exigence précise à ce sujet. Il rappelle qu'il y a des documents disponibles pour le public concernant les inspections annuelles minimales et des corrections si des déficiences sont remarquées.
- [39] Pour rédiger ses rapports, il n'a pas pris connaissance des plans d'architecture ni des rapports de monsieur Hamelin et n'a pas examiné les joints en hauteur.
- [40] Il a affirmé qu'il s'agissait de revêtement de marque Canexel puisque le conciliateur a qualifié le revêtement ainsi. Il ne peut affirmer qu'il s'agit d'un revêtement de marque Saint-Laurent mais ça lui semble plausible.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021

- [41] N'ayant pas fait une étude approfondie, il ne peut préciser si c'est la partie 3 ou 9 du CNB qui s'applique.
- [42] En résumé, la plupart des dégradations qu'il a constatées sont dues aux infiltrations d'eau ou à l'humidité derrière le revêtement. Ces infiltrations sont la conséquence du vieillissement de certains éléments d'étanchéité ou de joints de calfeutrage.
- [43] En 2019, la détérioration se situait surtout au fini extérieur. Toutefois, en 2020, la détérioration s'est poursuivie et les signes de pourriture s'étendaient désormais aux éléments structuraux:
- [44] Il admet qu'il s'agit d'une situation ni habituelle ni normale.
- [45] Les seuls travaux entre ses deux visites sont l'application de polythène au mur séparateur no 3.

## POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[46] L'Administrateur n'a aucune preuve à offrir.

## ARGUMENTATION DU BÉNÉFICIAIRE

[47] Me Lucas a présenté les arguments du Bénéficiaire tant lors de l'audience qu'au moyen d'une réplique écrite aux arguments de l'Administrateur et de l'Entrepreneur.

## Remarques préliminaires

- [48] Il souligne que l'atteinte structurale de la coursive est un enjeu de sécurité et ce, puisque la coursive est une issue de secours. C'est un danger réel et objectif. À présent, les 5 murs séparateurs sont affectés à des degrés divers. Il est clair que la situation a évolué dans le temps.
- [49] La sécurité est au cœur de la garantie prévue au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs¹ (Règlement). De plus, l'état du Bâtiment quant au revêtement et aux plateformes est anormal pour un immeuble de cet âge.

<sup>1</sup> RLRQ, c. B-1.1<sub>x</sub>

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021

## A- Balcons, coursives et murs séparateurs ( point 1 de la Décision no 1 et points 1 à 3 de la Décision no 2 )

#### Points reconnus

- [50] Il rappelle que les trois points suivants ont été reconnus par l'Administrateur, soit
  - Point 1 de la Décision no 1 : Balcons en fibre de verre de l'unité 183:
  - Point 1 de la Décision no 2 : Structure de la coursive au 3<sup>e</sup> étage;
  - Point 2 de la Décision no 2 : Balcon en fibre de verre de l'unité 173.
- [51] Me Lucas fait ressortir de ces points, les éléments suivants :
  - [51.1] les joints de scellant se trouvant entre les sections de panneaux recouverts de fibre de verre se désolidarisent, non pas en raison d'un supposé mauvais entretien des joints comme tels, mais en raison du manque de stabilité (mouvement) de ces panneaux. De plus, l'entretien ne peut se faire avant que les panneaux ne soient stables.
  - [51.2] l'Entrepreneur a réalisé, après la réception des parties communes, des travaux correctifs quant à ces plateformes de balcons, mais ces travaux n'ont pas été réalisés selon les règles de l'art et de manière conforme à l'obligation de résultat de l'Entrepreneur en la matière;
  - [51.3] il y a danger pour les usagers dans la mesure où les plateformes de balcons servent d'issue de secours pour les occupants du Bâtiment.
- [52] L'Administrateur reconnait le bien fondé des réclamations du Bénéficiaire au regard des balcons des unités 173 et 183 situés à l'arrière du Bâtiment au 2e étage. Mais qu'en est-il des deux autres balcons à cet étage? Pourquoi limiter les travaux et ne pas y inclure les deux autres balcons?

#### L'entretien n'est pas en cause

- [53] Il est non conforme à la preuve et contradictoire avec les propres admissions de l'Administrateur de prétendre que les problématiques de sécurité des balcons, coursives et les dommages aux murs séparateurs seraient imputables à un « défaut d'entretien des divers joints ».
- [54] C'est le manque de stabilité des plateformes de balcons et l'absence de membrane ou solin sous-jacents à celles-ci qui sont à l'origine des dommages.
- [55] L'Administrateur et l'Entrepreneur réfèrent ensemble à un point précis du rapport d'inspection pré-réception pour prétendre que le Bénéficiaire était avisé de la nécessité d'entretenir lesdits joints et qu'il aurait fait défaut de le faire.

- [56] Pourtant, ce point a trait au « scellant autour des ouvertures ou des jonctions ». Les plateformes de balcons sont plutôt traitées à d'autres points dans le rapport.
- [57] À tout événement, lors de son témoignage, monsieur Desrochers a mentionné que des travaux ont été faits par l'Entrepreneur quant au scellant autour des ouvertures, après la réception des parties communes, justement en réponse au rapport.
- [58] S'il y a défaut du scellant, il est donc imputable au manquement de l'Entrepreneur à son obligation de résultat à cet égard.
- [59] D'autres travaux ont été faits par l'Entrepreneur sous les plateformes de balcons. Ces travaux visaient clairement à stabiliser les plateformes de balcons. Là encore, ils n'ont pas performé, comme l'a très bien décrit l'expert Hamelin dans ses rapports et lors de son témoignage.
- [60] Selon le Bénéficiaire, il est également non conforme à la preuve de prétendre que l'expert de Grandpré aurait été d'opinion « que la détérioration des joints de scellant est la principale cause de l'état actuel de l'immeuble ».
- [61] En réalité et lors de son contre-interrogatoire, l'expert de Grandpré a indiqué que le « scellant n'était qu'une des recettes du cocktail » puis il a fini par admettre que la problématique des murs de séparations était imputable à l'absence de membrane ou solin se trouvant sous les plateformes de balcons et protégeant les murs de séparation sous-jacents.
- [62] Ce n'est certainement pas le scellant qui assure la stabilité des plates-formes des balcons.

Revêtement extérieur de marque St-Laurent

- [63] L'ensemble du revêtement de Fabrication St-Laurent inc. posé sur le Bâtiment l'a été sans respecter les recommandations du fabricant notamment en raison de :
  - une absence de lame-d'air entre l'ossature du Bâtiment et le revêtement;
  - l'utilisation de clous de 1 mm de diamètre;
  - une absence de dégagement entre le bas du revêtement et le sol ou l'équivalent;
  - une absence de scellant;
  - une absence d'ouverture sous le premier rang de revêtement.
- [64] Au vu de ces constats, la position de Fabrication St-Laurent inc. est que la garantie de 25 ans ne trouve pas application dans la mesure où l'installation ne respecte pas plusieurs des aspects de leurs instructions.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [65] On voudrait faire croire au Tribunal qu'il est normal que le revêtement soit à remplacer au complet moins de 5 ans après la construction du Bâtiment, soit dès 2018. Une telle situation est totalement anormale et elle constitue, de surcroît, un risque pour les occupants du Bâtiment.
- [66] Il y a une ambiguïté entre les coursives et les balcons, laquelle ne peut faire perdre des droits au Bénéficiaire.

#### Vice de construction

- [67] Les dommages mettent clairement en cause la sécurité des occupants puisque :
  - les coursives, qui constituent des issues de secours, ne sont pas praticables de manière sécuritaire;
  - des étais temporaires ont été posés;
  - des éléments du revêtement extérieur ont commencé à tomber et ne peuvent plus être remis en place tellement la structure est endommagée.
- [68] L'Administrateur et l'Entrepreneur tentent d'expliquer toutes les problématiques de ce dossier par le manque de scellant. C'est réducteur.
- [69] La perte potentielle lors de la première visite de l'expert Hamelin est devenue réelle lors de la deuxième visite.
- [70] L'expert Hamelin est très clair sur le fait que la situation était « critique et à haut risque d'effondrement », que la structure était par endroits « désintégrée ». Des « travaux sont à faire en priorité » selon lui.
- [71] En ce qui a trait aux moisissures qui sont présentes sur certains éléments du Bâtiment, il précise que ce n'est pas la nature des champignons qui est pertinente mais bien l'état des surfaces atteintes.
- [72] L'ensemble de la situation rencontre les critères du vice de construction en tenant compte de la présomption de l'article 2118 du Code civil du Québec (C.c.Q.) et des présomptions de faits.
- [73] Me Lucas réfère à plusieurs autorités et décisions pour appuyer la position du Bénéficiaire quant à la notion de vice de construction<sup>2</sup>.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Belcourt Construction Co. c. Cooperberg (C.A., 1993-07-30), SOQUIJ AZ-93011786, J.E. 93-1418, [1993] R.J.Q. 2038, [1993] R.D.I. 467 (rés.), p. 49 à 52; Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » dans : La construction au Québec, perspectives juridiques, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, p. 433 à 435; Martel c. Ouellet, 2008 QCCS 3860 (CanLII), par. 84 à 90; Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc., 2016 QCCQ 111 (CanLII), par. 55 à 70; Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau, 2018 QCCA 129 (CanLII), par. 5 à 11; Syndicat des copropriétaires de Vue phase I et II c. Développement Vue phase I inc., 2020 QCCS 2148

[74] Par la suite, il souligne le principe suivant au regard de l'article 2118 du C.c.Q.

«le vice visé par la responsabilité légale de 2118 C.c.Q. se distingue du vice caché visé par la garantie de qualité sous un autre rapport. Il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.C.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en offet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entrainant la perte de l'ouvrage<sup>3</sup> ».

[75] Me Lucas cite également des décisions qui qualifient de vice majeur les défauts d'installation de revêtement similaire et le danger résidant dans la chute de certains éléments du revêtement<sup>4</sup>.

## Minimisation des dommages

- [76] Aux reproches formulés à l'effet que le Bénéficiaire n'avait pas minimisé ses dommages, Me Lucas rétorque que :
  - [76.1] du scellant a été appliqué en décembre 2020 puisque la structure était stabilisée en raison des étais temporaires mis en place suivant l'autorisation du Tribunal:
  - [76.2] aucun travaux n'a été effectué par l'Administrateur quant aux points reconnus;
  - [76.3] une fois la réclamation logée auprès de l'Administrateur, la capacité du Bénéficiaire est restreinte. En effet, il ne peut pas faire de travaux sur l'ouvrage jusqu'à l'issue finale de sa réclamation sur les composantes du Bâtiment, objet de celle-ci. Il ne peut faire de travaux conservatoires qu'avec l'autorisation de l'Administrateur ou du Tribunal<sup>5</sup>;

(CanLII), par. 49 à 58; Syndicat des copropriétaires du 666 rue Bord-de-l'Eau Ouest à Longueuil c. A. April Construction Itée, (C.S., 2000-09-01), SOQUIJ AZ-00022027, J.E. 2000-1960, p. 51 à 53.

<sup>5</sup> Articles 34, 5° et 113 du Règlement.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021

SORECONI ME JACINTHE SAVOIE

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » dans : La construction au Québec, perspectives juridiques, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, p. 437; Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-02-27), SOQUIJ AZ-51472784, par. 37 à 41; Décision citée par l'Entrepreneur : Tiksrail c Bâti-Concept Plus inc, 2011 CanLII 86360 (QC OAGBRN), par. 60 à 73

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Alexandra Fortier et Jean-François Laporte Construction Réjean Lamontagne inc., (O.A.G.B.R.N., 2006-10-23), par. 47 à 58; Syndicat de copropriété 3667346 c. Habitations Trigone 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2012-08-06), SOQUIJ AZ-5088995, par. 89 à 95; Daza Espinosa et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2015-10-05), SOQUIJ AZ-51222446, par. 14 à 38; Décision citée par l'Administrateur : Syndicat de la copropriété 14 impasse Huet et Condos Place d'Amérique, Me Jean Doyle, arbitre, Gamm, 2017-03-002, 20 juillet 2018, par. 55 à 75.

- [76.4] l'Administrateur ne peut reprocher au Bénéficiaire de ne pas avoir demandé au Tribunal l'exécution de travaux conservatoires, alors que c'était à l'Administrateur de voir aux travaux requis et ce, faute de licence de la Régie du bâtiment du Québec détenue par l'Entrepreneur;
- [76.5] le Bénéficiaire comprend mal comment l'Administrateur peut à la fois prétendre que la pose de scellant aurait été des travaux conservatoires qui auraient dû faire l'objet d'une demande au Tribunal et que son défaut serait la cause de tous les problèmes mis en preuve. Soit les travaux sont conservatoires, soit ils ne le sont pas<sup>6</sup>.

## Distinction relativement aux points reconnus

- [77] Le Bénéficiaire a formulé une demande d'arbitrage quant au point 1 de la Décision no 1, puisque ce dernier « *n'était favorable que pour une plateforme* ». Cette précision a été soulevée dès le départ dans le courriel du 26 octobre 2018 entre le Bénéficiaire et l'organisme d'arbitrage. Par la suite, Me Lucas l'a réitéré lors de la première conférence téléphonique en présence des parties et du Tribunal.
- [78] Le courriel du 26 octobre 2018 a été transmis le 11 septembre 2019 à tous, incluant au procureur de l'Administrateur.
- [79] Dans ce contexte, il est pour le moins surprenant de lire dans la plaidoirie écrite de l'Administrateur que le Bénéficiaire aurait « échoué à démontrer que ledit courriel avait été transmis à l'Administrateur ».

## L'expert de Grandpré

- [80] Me Lucas remet la crédibilité de l'expert de Grandpré en doute pour les motifs suivants :
  - moins de visites que l'expert Hamelin;
  - moins bien documenté notamment, il n'a pas les plans d'architecture;
  - il ne savait de quel revêtement extérieur il s'agissait;
  - il fait une contre-expertise sans avoir pris connaissance de l'expertise de monsieur Hamelin;
  - il y a plusieurs contradictions dans son témoignage;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Syndicat de copropriété 8105 De Londres, Brossard et Habitations Signature Brossard inc. (O.A.G.B.R.N., 2017-05-20), SOQUIJ AZ-51397728, par. 16 à 24 : Le calfeutrage des portes et fenêtres du bâtiment constitue une réparation définitive et totale des désordres constatés. Malheureusement, le Tribunal ne peut considérer que le calfeutrage fait par le syndicat constitue une mesure temporaire avant que ne survienne la solution finale.

- selon l'expert de Grandpré, le point central de ce dossier est le scellant. Toutefois, il ne juge pas pertinent de l'inclure dans ses recommandations puisque « c'est implicite ».
- [81] Il réitère que l'expert de Grandpré est en accord avec la majorité des affirmations de l'expert Hamelin, à l'exception du CNB, sans savoir quelle partie du Code s'applique.
- B- Revêtement (points 3 et 4 de la Décision no 1 et points 5, 6 11 et 16 de la Décision no 2
- [82] Le revêtement ne résiste pas et certaines des planches peuvent être retirées sans effort.

#### **Terrasses**

- [83] Selon Me Lucas, il fallait ouvrir pour voir qu'il n'y avait pas de lame d'air tel que recommandé par le fabricant.
- [84] Cette situation crée des moisissures. Encore une fois, il s'agit d'une question de sécurité puisque ces murets servent de parapets. S'ils sont affectés par la moisissure, quelqu'un pourrait tomber de la terrasse.
- [85] Il rappelle que le Tribunal doit donner une interprétation large de la notion de vice de construction qui peut inclure une perte d'habitabilité. De plus, la perte requise en vertu de l'article 2118 du C.c.Q. peut-être partielle ou potentielle. Il n'est pas nécessaire que tout s'effondre.

## Point de départ du délai de dénonciation

[86] Le point de départ du délai dénonciation est lorsque le Bénéficiaire peut déterminer la source et la cause du problème.<sup>7</sup> Dans le cas qui nous occupe, il s'agit de dommages graduels. Ainsi, le point de départ est la détermination de la gravité de la problématique<sup>8</sup>.

#### Dénonciation non tardive

[87] Selon le Bénéficiaire, l'Administrateur comme l'Entrepreneur ne contestent pas les « diverses irrégularités affectant le revêtement de l'immeuble », mais prétendent qu'elles étaient apparentes et dénoncées tardivement. Toutefois, ils occultent la

<sup>7</sup> Dupuy c. Leblanc, 2016 QCCA 1141 (CanLII), [2016] EXP 2320, SOQUIJ AZ-51302349, JE 2016-1288, par. 20 à 22

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> SDC 740, rue de l'Église, Verdun et Constructions Daniel Raynault inc., (O.A.G.B.R.N., 2011-12-20), SOQUIJ AZ-50818635, par. 19 à 24 ; Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn et 9084-1529 Québec inc. (Construction JMC), (O.A.G.B.R.N., 2012-04-02), SOQUIJ AZ-50851190, par. 58 à 72.

- règle selon laquelle « la responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entrainant la perte de l'ouvrage ».
- [88] Dans un second temps, il est non conforme à la preuve de prétendre que les irrégularités en question étaient apparentes. L'absence de ventilation, de solin, de membrane et la longueur des attaches n'étaient pas apparentes.
- [89] L'expert Hamelin a indiqué avoir dû pratiquer des ouvertures pour faire ses constats et que les non-conformités, même extérieures, n'étaient « pas visibles pour le commun des mortels qui ne fait pas la différence » entre une bonne et une mauvaise installation.
- [90] Monsieur Desrochers a confirmé que le problème au niveau de la terrasse de l'appartement 183 n'a pas pu être constaté avant avril 2018, par un entrepreneur et avec des ouvertures.
- [91] L'expert de Grandpré a également reconnu que les « irrégularités » n'étaient « pas visibles à l'œil nu ». Il a également ajouté qu'il était impératif qu'il y ait une lame-d'air. Ce dernier a indiqué « être en accord avec tous les constats et conclusions de l'expert Hamelin sauf quant à la question du Code dont il n'avait pas fait l'étude et ne pas avoir eu de mandat pour l'analyse de la sécurité ou l'habitabilité de l'immeuble en raison de croissance fongique ou de moisissure ».
- [92] Ces défauts sont clairement qualifiables de vices de construction<sup>9</sup>.
- [93] L'Administrateur et l'Entrepreneur font grand cas du fait que le Bénéficiaire aurait eu connaissance de la situation avant de mandater un entrepreneur en avril 2018.
- [94] Dans un premier temps et à supposer même que le Tribunal adhère à cette thèse, ceci ne pourrait porter que sur la terrasse de l'appartement 183. Cela n'aurait aucune incidence possible sur les autres terrasses traitées au point 3 de la Décision no 1 et le point 16 de la Décision no 2 et aux autres points qui ne sont en rien reliés aux terrasses.
- [95] À tout événement, c'est arbitrairement que l'Entrepreneur et l'Administrateur fixent antérieurement au 16 décembre 2017 la connaissance du Bénéficiaire à l'« automne 2017 ». Dans la réclamation du Bénéficiaire, il est indiqué

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Alexandra Fortier et Jean-François Laporte et Construction Réjean Lamontagne inc., (O.A.G.B.R.N., 2006-10-23), par. 47 à 58; Daza Espinosa et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2015-10-05), SOQUIJ AZ-51222446, par. 14 à 38; Syndicat de copropriété Lofts Chevrier 4474390 et 9201-0776 Québec inc., (O.A.G.B.R.N., 2016-08-19), 2016 CanLII 60547 (QC OAGBRN), par. 39 à 47 et 63 à 77; Le Blanc et 3858081 Canada inc. (Les Maisons Dominus), (O.A.G.B.R.N., 2016-10-17), SOQUIJ AZ-51377100, par. 23 à 45; Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 et Développement Lupa Inc. (anciennement Développement Allogio Inc.), (O.A.G.B.R.N., 2018-08-20), 2018 CanLII 84061 (QC OAGBRN), par. 84 à 89; Décision citée par l'Administrateur : Syndicat de la copropriété 14 impasse Huet et Condos Place d'Amérique, par. 55 à 75

- « considérant la date tardive à l'automne ». Or, l'automne 2017 s'est terminé le 20 décembre 2017, soit moins de 6 mois avant la réclamation faite le 16 juin 2018.
- [96] On voudrait donc prétendre que le Bénéficiaire aurait dû dénoncer dès l'apparition de dommages sur une partie du revêtement d'une des terrasses, alors que ce seul constat ne permettait pas raisonnablement d'actionner l'une des deux garanties restantes, soit celles des vices cachés et des vices majeurs.
- [97] Nul élément majeur de décelable et à la connaissance du Bénéficiaire avant d'avoir mandaté un entrepreneur qui va, après avoir fait des ouvertures, alerter le Bénéficiaire sur la gravité de la situation.
- [98] Par ailleurs, on ne peut pas s'attendre au même niveau de connaissance de la part d'un consommateur par rapport à celui d'un entrepreneur ou d'un expert. Cette distinction a été clairement faite par la jurisprudence<sup>10</sup>.
- [99] De plus, on semble vouloir blâmer le Bénéficiaire pour le fait que le technologue professionnel, qui a procédé à l'inspection pré-réception des parties communes, n'a pas décelé les problématiques affectant le revêtement.
- [100] Lors de son interrogatoire, Jacques Desrochers a mentionné que l'inspection préréception à laquelle il a assisté n'a pas comporté d'ouverture et aucun dommage ou problème n'était alors visible sur le revêtement ou les plateformes de balcons. Les méthodes d'inspection de l'inspecteur d'alors étaient relativement limitées.
- [101] À cet égard, il convient de rappeler la mission limitée d'un inspecteur chargé d'effectuer la réception des parties communes.
- [102]Le principal mandat règlementaire d'un inspecteur pré-réception est donc de déclarer la fin des travaux sous réserve de menus travaux<sup>11</sup>. Le but est avant tout l'exercice de la garantie de parachèvement<sup>12</sup>.
- [103] L'inspecteur pré-réception n'a pas nécessairement, mais peut avoir pour fonction, de relever des malfaçons apparentes dans le but d'exercer la garantie d'un an à l'égard de celles-ci<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Dufour C. Rénovation René Gauthier inc. (O.A.G.B.R.N., 2005-06-20), SOQUIJ AZ-50398078, pages 8 et 9; Dupuy C. Leblanc, 2016 QCCA 1141 (CanLII), [2016] EXP 2320, SOQUIJ AZ-51302349, JE 2016-1288, par. 20 à 22; Bartolone C. Cayer, 2018 QCCA 137 (CanLII); [2018] EXP 478, par. 4 à 7; Garand C. Fiducie Elena Tchouprounova, 2018 QCCA 876 (CanLII), SOQUIJ AZ-5149967, par. 4 à 8; Frauenfeld et 9017-1745 Québec inc. (Ulisse Construction), (O.A.G.B.R.N., 2016-09-26), SOQUIJ AZ-51326617; Syndicat de copropriété 742, des Sureaux C. Habitations Signature inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-01-29), SOQUIJ AZ-51472785, par. 168 à 208; Rousseau et 9253-5400 Québec inc. Faubourg Londonien (Habitations-Trigone), (O.A.G.B.R.N., 2018-07-12), SOQUIJ AZ-51526030, par. 59 à 81; Décision citée par l'Administrateur: Syndicat de la copropriété 14 impasse Huet et Condos Place d'Amérique, Me Jean, Doyle, arbitre, GAMM, 2017-03-002, 20 juillet 2018, par. 55 à 75.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Article 25 du Règlement.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Article 27 al. 1° b) du Règlement.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Article. 27 al. 2 du Règlement.

- [104] Il n'a, en tous les cas, aucunement pour fonction de révéler des problématiques de vices cachés ou de vice de construction que son inspection visuelle ne peut par définition révéler.
- [105] Une interprétation contraire aurait pour effet d'écourter la garantie de 5 ans à quelques mois. Ainsi, les consommateurs et les occupants seraient laissés avec des problématiques majeures et ce, sans la garantie au sens de l'article 2118 C.c.Q., qui est d'ordre public. Ceci reviendrait également à occulter encore une fois le fait qu'un vice de construction peut être apparent, sans que la garantie qui vise, avant tout, la sécurité du public ne soit annihilée.
- [106] Ainsi, le fait qu'un professionnel n'aurait pas décelé une problématique ne supprime pas la possibilité que cette problématique, advenant qu'elle soit majeure, serait garantie comme un vice de construction.
- [107] Dans Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc. <sup>14</sup>, c'est exactement ce qui était survenu. L'inspecteur préréception mandaté par le Syndicat avait omis de révéler un problème majeur. Ce problème sera soulevé bien des années plus tard par le Service de sécurité incendie de la Ville au moyen d'une simple visite à l'immeuble. Cette situation factuelle n'a pas empêché le Tribunal de conclure à la couverture du vice.
- [108] Il faut à notre avis distinguer la situation présente où il s'agit de vices de construction, de d'autres situations où il s'agirait de malfaçons ou de vices cachés<sup>15</sup>.
- [109] L'Administrateur et l'Entrepreneur occultent également totalement le fait que monsieur Desrochers a indiqué que le revêtement ne montrait alors pas de signe de dégradation lors de la réception des parties communes.
- [110] Jamais l'Administrateur n'a soulevé ce délai de dénonciation tardif avant le processus arbitral.
- C- Cernes, humidité à la porte patio et infiltration d'eau à une fenêtre (points 10 et 12 de la Décision no 2)
- [111]Le seul point de contestation de l'Administrateur et de l'Entrepreneur porte sur la qualification de « *vices de construction* ».

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> (O.A.G.B.R.N., 2018-02-27), SOQUIJ AZ-51472784, par. 9 et 35.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Décision citée par l'Administrateur : *Syndicat de la copropriété 14 impasse Huet* et *Condos Place d'Amérique*, Me jean, Doyle, arbitre, GAMM, 2017-03-002. 20 juillet 2018, par. 27, 30 et 66; Décision citée par l'Administrateur : *Syndicat des copropriétaires le Diamantin - 346* et *Le Diamantin inc.*, paragraphes 99, Me Jean Doyle, arbitre, GAMM, 2017-03-001, 26 septembre 2017, par. 110 et 121.

- [112] L'expert Hamelin mentionne l'existence de plusieurs non-conformités aux plans d'architecture soit l'absence de scellement du pare-air et un manque d'isolant autour des portes-patio et fenêtres. Il conclut à la présence d'un pont thermique.
- [113] Il a également fait le constat de cernes d'eau et de givre. Nous ne parlons pas seulement d'un inconfort des occupants, mais de traces de dommages et d'une infiltration dans au moins une unité.
- [114] Le Bénéficiaire réfère, à cet égard à la décision Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 et Développement Lupa Inc. 16, où l'arbitre, Me Roland-Yves Gagné, a conclu que la présence de champignons et/ou de moisissures, des éléments connus comme étant néfastes à la santé et au bien-être des occupants sont des vices majeurs bien qu'ils ne portent pas atteinte à la structure et/ou à l'intégrité du bâtiment. La perte peut aussi être un défaut qui rend la construction impropre à l'usage auquel on l'a destiné. Il suffit que les défectuosités touchent un élément important et qu'elles soient de nature à créer des difficultés importantes dans son utilisation.

## Travaux conservatoires et frais d'expertise

- [115] Le Bénéficiaire demande que les coûts des travaux conservatoires et urgents lui soient remboursées. Il a produit des preuves de paiement pour la somme de 5 196,87\$ et 212,70\$. Il demande également que lui soit versé de nouveaux frais à encourir pour la somme de 1427,99\$, taxes incluses.
- [116] Le Bénéficiaire demande également le remboursement de ses frais d'expertise.
- [117] Il explique que la première visite de l'expert Hamelin a été fixée en même temps que la conciliation. Le but était de tenter de régler cette affaire sans passer par le processus arbitral.

#### ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR

[118] Me Huard a débuté l'argumentaire de l'Administrateur lors de l'audition et l'a terminé par écrit.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> (O.A.G.B.R.N., 2018-08-20), 2018 CanLII 84061 (QC OAGBRN), par. 84 à 89.

# A- Scellant sur le balcon et les coursives (points 1 et 2 de la Décision no 1 et points 1 à 3 de la Décision no 2)

## Moyen de défense

[119] L'Administrateur invoque un défaut d'entretien des divers joints, ce qui aurait été nécessaire à la préservation de l'étanchéité de l'ouvrage.

## Résumé de la preuve

- [120] L'expert Hamelin, confirme que l'infiltration d'eau en provenance de la déficience des joints de scellant des coursives est responsable de la dégradation des murs séparateurs.
- [121] D'ailleurs, le rapport d'inspection pré-réception soulevait l'importance d'entretenir les différents joints de scellant : « [...] Une fissuration, une mauvaise adhérence et/ou l'absence de scellant sont des risques potentiels d'infiltration d'eau et des dégâts d'eau. Une vérification régulière de la condition du scellant et un entretien suivi du scellant sont appropriés. ».
- [122] Par contre, il a été démontré qu'aucune intervention ne fut pratiquée par le Bénéficiaire entre la livraison de l'immeuble en 2014 jusqu'en 2021. Les photographies montrent que les joints de scellant étaient dans un état qui ne leur permettaient plus d'assurer l'étanchéité de l'ouvrage, laissant pénétrer l'eau dans ses diverses composantes. Sur la question à savoir pourquoi Monsieur Hamelin n'a pas fait de recommandation quant à l'entretien des joints de scellant, celui-ci a d'ailleurs mentionné que cette pratique lui paraissait évidente ou sous-entendue à l'entretien normal de tout immeuble.
- [123]L'expert de Grandpré a dit partager l'opinion du conciliateur à l'effet que le défaut d'étanchéité a grandement contribué aux dommages à la structure. De plus, il était d'opinion que la détérioration des joints de scellant est la principale cause à l'état actuel de l'immeuble.

## Argumentaire

- [124] Le Bénéficiaire n'a pas entretenu les scellants et ce, durant les 7 années d'existence du Bâtiment, malgré qu'il ait dénoncé ce défaut dès 2018 dans sa demande de conciliation.
- [125] L'article 29 al. 3 du Règlement exclut de la garantie les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tel l'entretien inadéquat.
- [126] Le procureur du Bénéficiaire a tenté d'excuser le manque d'entretien en attribuant à l'Administrateur la responsabilité des travaux relatifs au point 1 de la Décision no 1 et

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

aux points 1 et 2 de la Décision no 2, lesquels avaient été reconnus en conciliation, mais portés en arbitrage.

[127] À cet effet, Me Lucas a fait référence à un courriel datant du 26 octobre 2018 échangé entre monsieur Desrochers et l'organisme d'arbitrage. Me Lucas a échoué à démontrer que ledit courriel avait été transmis à l'Administrateur. De plus, les demandes d'arbitrage ne font aucune distinction quant aux points soumis en arbitrage. À tout événement, aucune demande de mesures conservatoires n'a été faite au Tribunal en ce sens. L'Administrateur souligne que chacune des demandes de travaux conservatoires ont été acceptées par celui-ci sous réserve du débat quant à leur nécessité.

# B- Revêtement ( points 3 et 4 de la Décision no 1 et points 5, 6, 11 et 16 de la Décision no 2 )

Moyen de défense

[128] L'Administrateur soutient que les vices sont apparents et que le délai de dénonciation à l'Administrateur est tardif.

Résumé de la preuve

- [129] Il fut démontré que diverses irrégularités affectent le revêtement du Bâtiment dont l'absence de ventilation derrière le revêtement, l'absence de solins, l'utilisation de clous non-recommandés par le fabricant, les coupes biseaux sans scellant, les joints horizontaux au niveau de certaines moulures, l'absence de couvre-joints, l'absence de moulures de départ, les solins bouchés par du calfeutrant et la proximité entre clins et le plancher.
- [130] L'expert Hamelin a confirmé qu'à l'exception de l'absence de ventilation entre murs pare-pluie et revêtement, tous les autres défauts relatifs au revêtement étaient de nature apparente, parce qu'ils étaient visibles à l'œil nu par un professionnel en la matière sans outil spécialisé ou sans faire de démantèlement ou déconstruction.
- [131] Quant à l'absence de ventilation du revêtement, il a été démontré par le témoignage de monsieur Desrochers, que la situation était connue du Bénéficiaire au minimum depuis l'automne 2017 et même antérieurement. C'est-le Bénéficiaire qui devait faire la preuve de la dénonciation dans le délai.

[132] C'est sur la base de leur connaissance de cette situation que le Bénéficiaire a mandaté un entrepreneur en avril 2018, lequel a procédé à des ouvertures qui ont permis de constater l'absence de ventilation à certains endroits. Ce mandat n'était pas uniquement pour que l'entrepreneur fasse une inspection mais également pour qu'il procède à des correctifs. Ainsi, le Bénéficiaire reconnaissait qu'il y avait un problème au moment du mandat à l'entrepreneur.

## Argumentaire

- [133] Le rapport d'inspection pré-réception a été réalisé par un professionnel en la matière tel que requis par l'article 25 du Règlement, soit monsieur François Dussault, membre de l'Ordre des Technologues Professionnels du Québec. Le rapport ne contient aucune mention relative aux divers constats de l'expert Hamelin quant au revêtement. Or un vice demeure apparent si un examen suffisant aurait permis de déceler le problème.
- [134] Les vices ne sont pas de la nature du vice de construction. En effet, ils ne mettent pas le Bâtiment en péril. Ils se devaient d'être soient apparents au sens de l'article 27 al. 2 du Règlement ou existants et non apparents au sens de l'article 27 al. 3 du Règlement. Dans tous les cas, ils ont été dénoncés hors des délais prescrits.
- [135] Quant au seul vice qui n'a pas été reconnu comme étant apparent, soit l'absence de ventilation derrière le revêtement, le Bénéficiaire n'a pas démontré que sa dénonciation a eu lieu dans les délais requis c'est-à-dire, avant la fin du délai de 6 mois après sa découverte. La dénonciation ayant eu lieu le 18 juin 2018, la prise de connaissance de la problématique devait avoir eu lieu après le 18 décembre 2017 alors que la preuve indique plutôt que celle-ci fut découverte à l'automne 2017.

# C- Cernes, humidité à la porte-patio et infiltration d'eau à une fenêtre (points 10 et 12 de la Décision no 2)

#### Moyen de défense

[136] La non-qualification à titre de vices de construction vu leur absence d'incidence sur la pérennité du Bâtiment.

#### Résumé de la preuve

[137] Tant le témoignage de l'expert Hamelin que celui de l'expert de Grandpré révèlent que, tel qu'il en fut décidé au rapport du conciliateur, les réclamations du Bénéficiaire

ne rencontrent pas les critères du vice de conception, de construction ou de réalisation, dans le sens qu'ils n'entrainent pas de perte partielle ou totale de l'ouvrage.

[138] L'expert Hamelin mentionne entre autres : « Ces deux anomalies causent une perte de chaleur par temps froid et créent un milieu propice à la formation de condensation au contour des portes observées. Par le manque d'isolation, nous nous retrouvons donc dans une condition de pont thermique qui peut causer un inconfort pour les occupants. »

[139] Quant à l'expert de Grandpré, celui-ci conclut:

- fixation du revêtement en fibre de bois : « Cette situation ne cause pas de pertes d'intégrité de la structure du bâtiment. »;
- infiltration d'eau à la fenêtre du salon de l'unité 171 : « Les détériorations mentionnées au rapport de Soreconi ne semblent pas causer de perte d'usage de la structure ou du bâtiment mais être limitées aux finis intérieurs ».

## Argumentaire

[140] Les vices n'étaient pas de la nature du vice de construction. En effet, ils ne mettent pas le Bâtiment en péril. Ils se devaient d'être soient apparents au sens de l'article 27 al. 2 du Règlement ou existants et non apparents au sens de l'article 27 al. 3 du Règlement. Dans tous les cas, ils ont été dénoncés hors des délais prescrits.

#### ARGUMENTAIRE DE L'ENTREPRENEUR

#### Remarques préliminaires

- [141] En raison de son état de santé, Me Bourget n'a pas été en mesure de participer à la rédaction du plan de plaidoirie de l'Entrepreneur. Quant à Me Brittney Basile qui assistait Me Bourget, elle n'a pas non plus participé à la rédaction en raison de son départ du cabinet en février 2021.
- [142] Vu l'absence d'enregistrement de l'audition, l'argumentaire de l'Entrepreneur se référera essentiellement à la preuve documentaire, de même qu'au contenu des témoignages rendus à l'audition, tel qu'exposé dans le plan de plaidoirie de l'Administrateur.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

# A- Scellant sur le balcon et les coursives (points 1 et 2 de la Décision no 1 et points 1, 2 et 3 de la Décision no 2)

## Moyen de défense

[143] L'Entrepreneur invoque qu'un défaut d'entretien des joints de scellant par le Bénéficiaire est à l'origine de la dégradation d'éléments pour lesquels le Bénéficiaire tente d'obtenir réparation.

## Référence à la preuve

- [144] Suivant le plan de plaidoirie de l'Administrateur, l'ensemble de la preuve administrée lors de l'arbitrage a révélé qu'entre la livraison du Bâtiment jusqu'en janvier 2021, le Bénéficiaire n'a pris aucune mesure d'entretien des joints de scellant.
- [145] L'expert de Grandpré a témoigné lors de l'audition que, suivant son opinion, la détérioration des joints de scellant est un facteur clé de l'état du Bâtiment.

## Argumentaire

- [146] Me Bouret soumet que la preuve n'est pas contestée à l'égard des éléments suivants :
  - le Bénéficiaire n'a fait aucune intervention relative à l'entretien des scellants entre 2014 et 2021;
  - pendant cette même période, le Bénéficiaire a reçu plusieurs documents de nature à l'alerter sur l'importance d'entretenir ou réparer les scellants afin de maintenir leur fonction d'étanchéité et préserver les composantes structurales du Bâtiment:
  - Le bris ou la perte d'étanchéité des joints de scellant est à l'origine des infiltrations d'eau multiples et fréquentes et, par ricochet, de la dégradation d'éléments du Bâtiment.
- [147] L'article 29 al. 3 du Règlement exclut l'application de la garantie lorsque les réparations sont requises en raison d'un défaut d'entretien. Cet article constitue une assise légale suffisante au rejet complet de la demande du Bénéficiaire à l'égard de la question des balcons et des coursives.
- [148]À titre subsidiaire, Me Bouret souligne le principe de la minimisation des dommages<sup>17</sup>. Elle soumet que toute portion de la réclamation du Bénéficiaire

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Article 1479 C.c.Q.

découlant de dommages relatifs aux infiltrations d'eau causées par la perte d'étanchéité des joints devrait donc être jugée inadmissible. L'Entrepreneur ne peut en effet être tenu responsable de l'aggravation du préjudice causé par les infiltrations d'eau au fil du temps.

# B- Revêtement (points 3 et 4 de la Décision no 1 et points 5, 6, 11 et 16 de la Décision no 2)

## Moyen de défense

- [149] L'Entrepreneur invoque que les vices reprochés au revêtement étaient apparents.
- [150] À titre subsidiaire, l'Entrepreneur invoque le caractère tardif de la dénonciation du 18 juin 2018, puisque que le revêtement présentait, au plus tard à l'automne 2017, des signes indiquant qu'il était susceptible d'être affecté par des infiltrations d'eau et ce, à la connaissance du Bénéficiaire.
- [151]L'Entrepreneur invoque également comme moyen de défense additionnel que la décision du Bénéficiaire de retarder au printemps 2018 l'investigation d'une potentielle source d'infiltration d'eau soupçonnée affectant le Bâtiment n'est pas conforme à son obligation d'agir de manière prudente et diligente et de prendre les mesures nécessaires pour minimiser d'éventuels dommages.

## Référence à la preuve

- [152] En ce qui concerne le caractère apparent des vices, l'Entrepreneur réfère le Tribunal au plan de plaidoirie de l'Administrateur. Me Bouret note également que la Décision no 2 contient des références au caractère apparent de certains éléments et indique que le seul fait que l'installation du revêtement n'a pas été faite suivant les recommandations du manufacturier n'est pas responsable des dommages occasionnés à la structure du Bâtiment.
- [153]Le 18 juin 2018, le Bénéficiaire a transmis un avis de dénonciation à l'Entrepreneur, lequel contient notamment le passage suivant :
  - « À l'automne dernier, le propriétaire habitant au 183, du Campagnol appartement 300- nous soulignait que plusieurs planches du canexel installé [sic] aux murs de sa terrasse étaient brisées, abîmées, ou gonflées, probablement par des infiltrations d'eau. Considérant la date tardive à l'automne dernier, nous avons convenu d'assurer la réparation et le remplacement des planches de canexel abîmées au printemps 2018. »
- [154] De plus, le Bénéficiaire affirme que lors de sa rencontre avec un entrepreneur en avril 2018, des informations lui sont communiquées au sujet du problème avec le revêtement et la présence d'humidité.

- [155] Pour des raisons inexpliquées, le Bénéficiaire ne transmet pas d'avis de dénonciation à l'Entrepreneur de manière concomitante à l'information reçue de son copropriétaire et à la réception des informations reçues d'un entrepreneur. En effet, un tel avis ne sera transmis à l'Entrepreneur que le 18 juin 2018.
- [156] Mais il y a plus, le Bénéficiaire, par l'entremise de monsieur Durocher, aurait admis que la connaissance du problème au niveau du revêtement était antérieure à l'automne 2017.
- [157] Nonobstant les constats quant aux infiltrations d'eau de l'expert Hamelin et du conciliateur portés à la connaissance du Bénéficiaire, la preuve est inexistante sur la prise de quelconque mesure par ce dernier pour tenter d'éliminer le caractère récurrent des infiltrations d'eau.
- [158] De plus, l'expert de Grandpré soutient que l'absence de mesures prises pour contrer les infiltrations d'eau a causé des dommages significatifs au Bâtiment. Le caractère répété des infiltrations d'eau fait en sorte de contribuer également à la détérioration jugée continue des matériaux et des éléments structuraux sous-jacents.
- [159] L'expert de Grandpré constate également l'absence de protection adéquate des ouvertures d'inspections pratiquées dans le revêtement extérieur ce qui expose des matériaux et système structuraux et un état de détérioration avancés par rapport aux observations faites dans son premier rapport.

#### Argumentaire

- [160] En guise de premier moyen de défense, l'Entrepreneur invoque que le vice était apparent. En effet, l'expert du Bénéficiaire a concédé le caractère apparent des problèmes au moment où le rapport d'inspection pré-réception a été émis au Bénéficiaire. Par conséquent, la réclamation ne peut être recevable en vertu de l'article 27 al. 2 du Règlement.
- [161] Au surplus, la manifestation de certains des dommages « à l'automne 2017 » ou préalablement suivant le témoignage de monsieur Desrochers, fait en sorte de faire échec à la réclamation, vu le caractère tardif de celle-ci.
- [162] L'Entrepreneur soumet que, telle que la preuve par expertise l'a révélée, le caractère répété des infiltrations d'eau sur une longue période de temps a non seulement causé des dommages au revêtement, lesquels étaient minimalement visibles dès l'automne 2017, mais également à certaines composantes structurales.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [163] Par la suite, elle soulève la question de la détermination du moment à partir duquel le Bénéficiaire a eu connaissance de signes pouvant lui permettre de connaître l'existence d'un problème quelconque affectant le revêtement.
- [164] Il semble que, dès l'envoi de son avis de dénonciation du 18 juin 2018, le Bénéficiaire souhaitait volontairement préserver un certain flou entourant le moment de sa connaissance : il invoquera « l'automne 2017 » c'est-à-dire la soi-disant époque à laquelle le copropriétaire habitant le 183 du Campagnol, appartement 300 l'aurait informé que « plusieurs planches du canexel » étaient « brisées, abîmées, ou gonflées probablement par des infiltrations d'eau ».
- [165] Il justifiera dans cet avis de dénonciation toute absence de vérification de sa part entre « l'automne 2017 » et avril 2018 par la phrase suivante : « Considérant la date tardive à l'automne dernier, nous avons convenu d'assurer la réparation et le remplacement des planches de canexel au printemps 2018. »
- [166] Me Bouret comprend que, lors de l'audition, monsieur Desrochers aurait admis avoir été informé du problème affectant le revêtement et ce, antérieurement à l'automne 2017.
- [167] Quant à l'Entrepreneur, la tardiveté de la dénonciation ne fait aucun doute et suffit à faire rejeter la demande d'arbitrage relativement au revêtement.
- [168] Cependant, de manière subsidiaire, elle propose quand même de mettre en lumière certains arguments additionnels. Ces arguments ont trait à l'obligation d'agir avec prudence et diligence et de minimiser ses dommages, même en présence d'un éventuel vice occasionné par la prestation de l'Entrepreneur, lequel n'est évidemment pas admis, mais au contraire nié.
- [169] Le Bénéficiaire n'allègue aucune mesure prise pour vérifier ou faire vérifier si le remplacement des planches en question était de nature à prévenir les infiltrations d'eau et au surplus, accepte le fait que les infiltrations se poursuivront minimalement jusqu'au printemps 2018 période à laquelle est annoncée qu'elles devaient être remplacées. L'Entrepreneur soumet qu'il s'agit en soi d'une faute.
- [170] Ce comportement fautif ne s'arrête cependant pas là. Toujours suivant l'avis de dénonciation du 18 juin 2018, dès la rencontre d'avril 2018, le Bénéficiaire écrit qu'il a lui-même constaté que le problème de détérioration du revêtement s'aggrave en raison des infiltrations: « L'installation actuelle ne permet pas l'aération du matériau et conserve l'humidité. L'usure prématurée du canexel est inévitable. D'ailleurs, sur d'autre terrasses, nous avons observé que certains murs ont commencé à gonfler. » et « Nous observons donc des écoulements ainsi qu'une usure prématurée du canexel situé dans les cages d'escaliers suite à des infiltrations d'eau. »

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [171] Ces passages révèlent la compréhension du Bénéficiaire de la corrélation existant entre les infiltrations d'eau et la dégradation du revêtement. Cependant, nonobstant cette compréhension, il ne prend pas de mesure afin de tenter d'identifier les sources actives d'infiltration et conséquemment de mesures conservatoires pour tenter de les contingenter. Ce faisant, le comportement initialement fautif du Bénéficiaire s'en trouve aggravé.
- [172] Le Bénéficiaire recevra d'autres signaux d'alarme sur la progression des dommages causés par les infiltrations qui perdurent, notamment au moment de la visite du conciliateur qui suit son avis de dénonciation. Pourtant, ce n'est que tardivement qu'il confiera finalement à son expert un mandat visant à identifier la source des infiltrations, sans pour autant mettre en place de mesures préventives à ces infiltrations.
- [173] Conséquemment, un fait demeure incontestable : les infiltrations d'eau au Bâtiment se sont produites à la connaissance du Bénéficiaire et sans que ce dernier n'agisse de manière à tenter de ralentir les dommages.
- [174] L'Entrepreneur soumet donc que ce comportement hautement négligent, sinon fautif, du Bénéficiaire fait obstacle à toute réclamation de sa part à l'égard des points 3 et 4 de la Décision no 1 et des points 5, 6, 11 et 16 de la Décision no 2.
- [175]Or, la faute du Bénéficiaire suivant l'article 29 al. 3 du Règlement exclut la garantie.
- C- Cernes, humidité à la porte patio et infiltration d'eau à une fenêtre (points 10 et 12 de la Décision no 2)

## Moyen de défense

[176] L'Entrepreneur invoque l'absence de démonstration d'un vice de conception, de construction ou de réalisation donnant ouverture à l'application de la garantie, en ce que perte partielle ou totale de l'ouvrage n'a pas été démontrée.

## Référence à la preuve

- [177] L'Administrateur conclut que puisqu'il n'y a pas perte partielle ou totale, la garantie ne peut trouver application.
- [178] Quant à l'absence de perte partielle ou totale, l'expert de Grandpré est également de cet avis. Par ailleurs, notons qu'il n'a pu constater l'insuffisance d'isolant, contrairement au conciliateur.

[179] Quant à l'expert Hamelin, ce dernier n'affirme pas que la situation des portes-patio est de nature à créer une perte partielle ou totale du Bâtiment. Il évoque un problème de pont thermique pouvant occasionner un inconfort des occupants. Relativement à la question d'infiltration d'eau par la fenêtre, il ne se positionne pas quant à cet aspect.

## Argumentaire

[180] L'Entrepreneur soumet que le Bénéticiaire n'est pas en mesure de démontrer que sa réclamation quant à ce point est couverte par le plan de garantie, puisqu'elle ne répond ni aux prescriptions de l'article 27 al. 2, ni celle de l'article 27 al. 3 du Règlement.

#### **ANALYSE**

- [181]Le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire est la partie en demande et que c'est ce dernier qui a le fardeau de la preuve<sup>18</sup>.
- [182] Ainsi, le Bénéficiaire a l'obligation de convaincre le Tribunal du caractère erroné des décisions de l'Administrateur au regard des points portés en arbitrage.
- [183]Les arguments des parties se fondent sur les articles suivants du Règlement, qui se lisent comme suit :
  - **« 27.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

    (...)
  - 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. (...)
  - 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 pertes graduelles, de leur première manifestation. »

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Article 2803 C.c.Q.

« 29. Sont exclus de la garantie :

(...)

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

(...). »

## [184] Quant à l'article 2118 C.c.Q., il stipule :

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

#### **COURSIVES**

## Point 1 de la Décision no 2 : STRUCTURE DE LA COURSIVE DU 3<sup>E</sup> ÉTAGE

- [185] Lors de l'inspection en mai 2019, l'Administrateur a constaté que le manque de stabilité des sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre a provoqué de la désolidarisation des joints de scellant entre les sections. Cette désolidarisation a laissé l'eau s'infiltrer et a provoqué la formation de pourriture aux panneaux de OSB affectant la structure de la coursive.
- [186] Il faut également rappeler que l'Entrepreneur avait tenté de stabiliser une partie de la coursive au moyen de l'ajout de blocage de bois, sans succès.
- [187] L'Administrateur a conclu que cette situation rencontrait tous les critères du vice de construction.
- [188] L'Entrepreneur n'ayant pas porté cette décision en arbitrage, le Tribunal ne traitera d'aucun des arguments de ce dernier et de l'Administrateur visant à faire rejeter ce point.
- [189] En conséquence, le Tribunal maintient le point 1 de la Décision no 2.

#### Point 2 de la Décision no 1 : COURSIVES AUX ESCALIERS SECONDAIRES

[190] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire puisque cette situation ne rencontrait pas les critères du vice de construction.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [191]L'inspection de l'Administrateur a eu lieu en septembre 2018. Le conciliateur a, pour ainsi dire, évalué les mêmes éléments que pour le point 1 de la Décision no 2, notamment :
  - « ces sections ont été taillées sur place pour s'ajuster avec la structure en place et, comme seule protection, un joint de scellant de type silicone transparent; »
  - « certains joints de scellant sont désolidarisés en raison d'un léger mouvement des éléments préfabriqués; »
  - « les entailles au plancher des coursives au 3<sup>e</sup> niveau le long de [sic] maçonnerie présentant une légère dégradation du support sous le fini de fibre de verre, là où le joint de scellant a cédé. »
- [192] Dans un souci de cohérence, il est difficile de maintenir le point 1 de la Décision no 2 sans faire de même pour le point 2 de la Décision no 1, puisqu'il s'agit de la même situation.
- [193] En conséquence, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage pour le point 2 de la Décision no 1 et renverse la décision de l'Administrateur.

### **BALCONS**

[194]À l'arrière du Bâtiment en partant de la droite, on retrouve au 2e étage : le balcon de l'unité 173, le mur séparateur no 1, l'escalier no 1, le mur séparateur no 2, le balcon de l'unité 177, le mur séparateur no 3, le balcon de l'unité 181, le mur séparateur no 4, l'escalier no 2, le mur séparateur no 5 et le balcon de l'unité 183.

## Point 1 de la Décision no 1 : BALCONS EN FIBRE DE VERRE DE L'UNITÉ 183

- [195] En 2018, l'Administrateur a constaté que le balcon de cette unité était composé de 2 pièces, dont une pièce étroite le long du garde-corps. Cette pièce était instable et s'affaissait lors du passage d'une personne sur le joint. Le joint de scellant était désolidarisé en raison du mouvement entre les éléments du balcon.
- [196] Ainsi, l'Administrateur a considéré que la dégradation du balcon créait un risque de perte partielle pouvant constituer un danger pour les usagers et, de ce fait, répondait à tous les critères du vice de construction.

## Point 2 de la Décision no 2 : BALCON EN FIBRE DE VERRE DE L'UNITÉ 173

[197] En 2019, l'Administrateur a constaté que le balcon de cette unité était composé de 2 pièces, dont une pièce étroite le long du garde-corps. Cette pièce était instable

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

28 OCTOBRE 2021

SORECONI Me Jacinthe Savoie

- et s'affaissait lors du passage d'une personne sur le joint. Ce joint de scellant était désolidarisé en raison du mouvement entre les éléments du balcon.
- [198] Ainsi, l'Administrateur a considéré que la dégradation du balcon créait un risque de perte partielle pouvant constituer un danger pour les usagers et, de ce fait, répondait à tous les critères du vice de construction.
- [199] Le Bénéficiaire porte ces 2 points en arbitrage puisque qu'ils ne traitent pas des 2 autres balcons situés au 2<sup>e</sup> étage, soit ceux des unités 181 et 177.
- [200] Pourtant au point 2 de la Décision no 2, l'Administrateur précise que « le plancher des balcons au 2<sup>e</sup> niveau est composé de plusieurs sections préfabriquées recouverts de fibre de verre ». Ainsi, les 4 balcons arrière du 2<sup>e</sup> étage sont fabriqués de la même manière.
- [201] De plus, la dénonciation qui a précédé la Décision no 1 traitait des « balcons » sans distinction relative aux unités.
- [202] L'Administrateur et l'Entrepreneur invoquent le défaut d'entretien des joints comme moyen d'exclusion de la garantie<sup>19</sup>.
- [203] Pourtant, l'Administrateur n'a pas soulevé cet argument pour les balcons des unités 173 et 183. À l'inverse, il a conclu que « ce joint de scellant était désolidarisé en raison du mouvement entre les éléments du balcon ». De plus, le conciliateur n'ayant pas témoigné pour expliquer les raisons justifiant une distinction entre les 2 balcons reconnus et les 2 autres, le Tribunal s'en tient aux justifications indiquées à ces deux rapports.
- [204] La preuve administrée amène le Tribunal à conclure que les 4 balcons sont construits de la même manière.
- [205] Quant à l'Entrepreneur, son expert affirme que les joints entre les panneaux semblent instables et désolidarisés. Le mouvement entre deux surfaces accélère la détérioration du scellant de silicone permettant des infiltrations, exposant ainsi les parties structurales des panneaux de contre-plaqué aux intempéries. Il recommande d'assurer l'intégrité structurale des panneaux et du revêtement imperméable de fibre de verre et de reprendre les joints d'étanchéité.
- [206] L'expert du Bénéficiaire explique quant à lui que les joints de scellant ne peuvent résister à l'effet de cisaillement des joints des panneaux et, en conséquence, il y a une rupture de l'étanchéité.
- [207] Donc, tant et aussi longtemps que les sections des balcons ne sont pas stables, l'étanchéité des balcons est compromise.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Article 29 al. 3 du Règlement.

- [208] La balance des probabilités penche vers une problématique de stabilité des balcons et non d'un manque d'entretien.
- [209] Encore une fois, dans un souci de cohérence, le point 1 de la Décision no 1 est renversée pour y inclure la réparation du balcon de l'unité 181. La décision relative au point 2 de la Décision no 2 est également renversée pour y inclure la réparation du balcon de l'unité 177.

## **MURS SÉPARATEURS**

- [210] Il est question de 5 murs séparateurs qui sont recouverts de revêtement de fibre de bois. Ces murs sont haut de deux étages, se situent sous la coursive du 3<sup>e</sup> étage et excèdent cette dernière de quelques pieds. L'excédent des murs est également plus haut que la coursive, soit de la hauteur d'un garde-corps. De plus, en ce qui a trait aux murs 1, 2, 4 et 5, des ouvertures y sont pratiquées pour permettre aux occupants d'avoir accès aux escaliers.
- [211] Tous s'entendent pour dire que ces murs sont affectés par l'eau et ce, à différents degrés. Cette-dégradation-est-plus-importante-aujourd'hui-que-lors-de-la-première inspection en 2018.
- [212] Tant l'Administrateur que l'expert de l'Entrepreneur admettent qu'il y a de la pourriture et de la moisissure sous le revêtement de bois. En effet, les intervenants ont pu constater par les ouvertures pratiquées dans les murs, que certaines des fourrures, une partie des panneaux de copeaux derrière le papier et certaines planches de revêtement de bois étaient affectées par la moisissure. Même la structure des murs est désormais affectée.
- [213] L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont objectés lors du témoignage de l'expert du Bénéficiaire au motif que ce dernier n'était pas un expert « *en moisissures* » et qu'il ne pouvait qualifier ces dernières.
- [214] Cette objection, prise sous réserve lors de l'audition, est rejetée. L'expert n'a pas tenté de qualifier les moisissures, se contentant d'affirmer qu'il en avait vu. À tout évènement, il y a consensus quant à cet état de fait.
- [215] Une fois sa preuve close et en réaction à cette objection, le Bénéficiaire a demandé l'autorisation de produire une expertise supplémentaire à ce sujet. Le Tribunal a refusé cette demande mais n'épiloguera pas sur les motifs de ce refus puisque cette expertise n'aurait eu aucun impact sur la présente décision.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

## Point 3 de la Décision 2 : MURS SÉPARATEURS AUX BALCONS ARRIÈRE

- [216] Les trois parties ont des arguments différents pour expliquer l'état des murs séparateurs.
- [217] L'Administrateur a constaté par la coursive au 3e étage, « que les sections préfabriquées recouvertes de fibre de verre ont été découpées sur le chantier pour s'ajuster aux murs séparateurs et qu'aucun solin n'a été mis en place derrière le revêtement en fibre de bois au plan d'étanchéité de la structure. »
  - « Le seul fait que le revêtement mural en fibre de bois et ses moulures de finition n'ont pas été installés selon les recommandations du manufacturier n'aurait pu provoquer les dommages à la structure si l'étanchéité des murs séparateurs avait été réalisée adéquatement.
  - Or, l'absence de solin à la jonction de la surface des coursives en fibre de verre et la jonction du papier de revêtement intermédiaire ont entrainé des infiltrations d'eau répétitives derrière le revêtement mural ainsi que du côté intérieur de la membrane de revêtement extérieur. »
- [218] Cette absence de solin n'ayant pas été dénoncée lors de la réception des parties communes, l'Administrateur rejette la réclamation.
- [219] L'expert de l'Entrepreneur explique qu'en résumé, l'eau provient du dessus des murs séparateurs en raison de l'absence ou de la déficience de la membrane à cet endroit.
- [220] Quant à l'expert du Bénéficiaire, il met en cause les joints du plancher de la coursive pour expliquer les infiltrations d'eau dans ces murs. Il rappelle que les murs séparateurs servent de support aux joints des solives de la coursive. Chacun des joints du plancher est aligné avec un mur séparateur. Ces joints présentent tous un effet de ressort bien senti en marchant. En conséquence, le scellant ne peut résister à l'effet de cisaillement des joints et il y a rupture d'étanchéité.
- [221]Le Tribunal retient la théorie de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire, qui sont complémentaires.
- [222] Cette situation répondant à tous les critères du vice de construction, le point 3 de la Décision no 2 est renversé.

## Point 4 de la Décision no 1 : REVÊTEMENT DE CANEXEL AUX ESCALIERS SECONDAIRES

- [223] Dans le point précédent, il est apparu que la détérioration du revêtement de fibre de bois résultait des infiltrations d'eau dans les murs et non de l'installation déficiente du revêtement.
- [224]L'Administrateur a refusé de couvrir ce point puisque cette situation n'était pas de la nature d'un vice de construction.
- [225] Encore une fois, tous s'entendent pour dire que l'état du revêtement des murs séparateurs est déplorable. Les ondulations des planches, la déformation des moulures, les moisissures à l'endos des planches et des éléments structuraux n'en sont que quelques exemples. De plus, certaines parties du revêtement se sont détachées et ont tombé au sol.
- [226] Comme l'a décidé la Cour d'appel : « il est bien établi, et la Cour l'a rappelé à quelques occasions, qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte<sup>20</sup>. »
- [227] Dans l'affaire Daza Espinosa et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus)<sup>21</sup>, l'arbitre Claude Dupuis s'est prononcé sur la qualification d'un problème de revêtement extérieur de marque St-Laurent. En effet, l'arbitre a constaté des gonflements, des gondolements, des joints disloqués, de la détérioration de calfeutrage et des bordures de fenêtre dégradées, pour ne nommer que ceux-là. Monsieur Dupuis a conclu en ces termes :
  - « [34] Dans le présent dossier, il n'existe pas de preuve matérielle à l'effet que la structure ait déjà été affectée par l'humidité ou autre.
  - [35] Toutefois, les deux experts, soit celui des bénéficiaires ainsi que l'inspecteur conciliateur de l'administrateur, affirment que le danger potentiel existe, et ce, à cause de l'installation non conforme du revêtement, et tout particulièrement l'absence de ventilation.
  - [36] En effet, en ce qui a trait à ces murs extérieurs, la dégradation est constante et elle ne s'arrêtera pas.
  - [37] La menace de la perte d'ouvrage existe réellement et est même appuyée par le témoignage du conciliateur de La Garantie Qualité Habitation au cours de l'audience, lorsque ce dernier affirme qu'à long terme, il y aura un problème à la structure ; comme souligné précédemment, la perte sous

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau, 2018 QCCA 129 (CanLII), par. 6.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> (O.A.G.B.R.N., 2015-10-05), SOQUIJ AZ-51222446, par. 14 à 38

2118 C.c.Q. n'a pas à être totalement réalisée, le danger suffit. Ce qui est exactement notre cas. »

« [39] Conséquemment, le tribunal, selon la preuve recueillie, considère que la situation du mur latéral et du mur arrière du bâtiment concerné répond aux exigences de l'article 2118 du Code civil du Québec. »

- [228] Dans le présent cas, la perte partielle est avérée en partie et la perte est potentielle pour le reste.
- [229] Le Tribunal considère que cette situation répond aux critères du vice de construction. En conséquence, le point 4 de la Décision no 1 est renversé.

## REVÊTEMENT DE FIBRE DE BOIS

## Point 3 de la Décision no 1 : REVÊTEMENT DE CANEXEL AUX TERRASSES

- [230] En 2019, le revêtement de fibre de bois des terrasses est gonflé, ondulé, décoloré et des traces de végétation sont présentes sous les planches.
- [231]Monsieur Desrochers a admis qu'il avait constaté que le revêtement de sa terrasse gonflait avant l'automne 2017.
- [232] En avril 2018, le Bénéficiaire a confié un mandat à un entrepreneur notamment afin de corriger ou de remplacer les planches abimées des terrasses.
- [233] L'entrepreneur mandaté a constaté que l'installation du revêtement était déficiente puisqu'il n'y avait pas de ventilation à l'arrière du revêtement.
- [234] Le 18 juin 2018, l'Administrateur et l'Entrepreneur recevaient une réclamation de la part du Bénéficiaire. Cette réclamation se lisait ainsi quant au revêtement de bois aux terrasses :
  - « À l'automne dernier, le propriétaire habitant au 183, du Campagnol appartement 300 nous soulignait que plusieurs planches du canexel installé [sic] aux murs de sa terrasse étaient brisées, abimées, ou gonflées, probablement par des infiltrations d'eau. Considérant la date tardive à l'automne dernier, nous avons convenu d'assurer la réparation et le remplacement des planches de canexel abimées au printemps 2018.

Nous avons rencontré un entrepreneur en avril dernier afin de lui donner le mandat de réparer ou de remplacer les planches problématiques et de plus, le mandat de vérifier l'état général de notre bâtiment, (...)

Après vérifications effectuées lors de sa visite, il nous a fait part des constats suivants :

- 1. Les planches de canexel n'ont pas été installées selon les règles prévues pour ce genre de matériau. En effet, après avoir vérifié auprès du fournisseur du matériau, l'installation auraient [sic] dû se faire sur des planches de « foraines » installé [sic] sur la structure des murs. L'installation actuelle ne permet pas l'aération du matériau et conserve l'humidité. En conséquence, l'usure prématurée du canexel est inévitable. D'ailleurs, sur d'autres terrasses, nous avons observé que certains murs ont commencé à gonfler. »
- [235]Le vice de construction doit être dénoncé par écrit 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.
- [236] Afin qu'il y ait découverte, le Bénéficiaire doit connaître la gravité du problème.
- [237] Dans le présent cas, le Bénéficiaire n'a appris l'ampleur du problème qu'au moment où l'entrepreneur lui a fait part de l'absence de lame-d'air derrière le revêtement. Ce qui semblait être quelques planches à remplacer sans faire intervenir l'Entrepreneur ni l'Administrateur, a pris une autre dimension lorsque le Bénéficiaire a appris que l'ensemble du revêtement de bois était potentiellement affecté.
- [238] C'est l'approche prise par Me Jean Morissette<sup>22</sup> dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn* c. 9084-1529 Québec inc. et al. :
  - « [59] Le procureur de l'Administrateur m'invite, à l'aide des décisions soumises, à décider qu'un bénéficiaire doit dénoncer un désordre aussitôt son premier effet observé. Il manque là, la preuve que le bénéficiaire connaissait sa gravité et son importance. (...). »
  - « [60] Il m'apparaît plus adéquat et dans l'esprit de l'adoption du règlement, de sa rédaction et son analyse de considérer que le bénéficiaire, qui ne détient aucune connaissance des règles de construction d'un bâtiment résidentiel, découvrira la gravité d'un désordre en prenant tous les moyens qu'une personne raisonnable utiliserait dans les circonstances de la situation sous étude (...). »
- [239]En conséquence, la problématique du revêtement aux terrasses a été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021 SORECONI ME JACINTHE SAVOIE

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec inc. (Construction JMC) et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., (O.A.G.B.R.N., 2012-04-02), SOQUIJ AZ-50851190.

- [240] L'expert du Bénéficiaire a souligné les déficiences au regard de l'installation du revêtement de bois. Plusieurs de ces déficiences étaient apparentes lors de la réception des parties communes tels les clous non conformes, l'absence de scellant à la jonction des moulures et des planches, la fermeture du bas des murs avec une bande en aluminium pleine et l'espace entre le bas du mur et le sol insuffisant.
- [241] Toutefois, l'absence de lame-d'air derrière le revêtement ne pouvait être vu par le professionnel du bâtiment ayant fait la réception des parties communes. La preuve est à l'effet que c'est l'absence de ventilation qui a causé la dégradation du revêtement des terrasses.
- [242] De plus, cette situation remplie les critères du vice de construction.
- [243] En conséquence, le point 3 de la Décision no 3 est renversé.

## Point 16 de la Décision no 2 : REVÊTEMENT EN FIBRE DE BOIS AUX TERRASSES

- [244] Le Tribunal est d'accord avec l'Administrateur sur ce point. En effet, cette situation a déjà fait l'objet d'une décision au point 3 de la Décision no 1.
- [245] En conséquence, le point 16 de la Décision no 2 est maintenu.

### Point 5 de la Décision no 2 : SOLINS AUX OUVERTURES

- [246] L'Administrateur a rejeté cette réclamation au motif que l'absence de solin était apparente au moment de la réception des parties communes.
- [247] La preuve est à l'effet que l'absence de solins est apparente pour un professionnel du bâtiment.
- [248] Me Lucas soumet que le mandat du professionnel du bâtiment devant procéder à la réception des parties communes vise la détermination du parachèvement des parties communes et non la détermination des éléments à corriger.
- [249] Le Tribunal est en désaccord avec cette prémisse.
- [250] Tant pour les parties privatives que pour les parties communes, le but de la réception est de cristalliser l'état du bâtiment. Cette réception doit comprendre les éléments à corriger et à parachever. Toutefois, dans la mesure où le parachèvement des parties communes comporte plus que des menus travaux à parachever, le processus devra être repris.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

- [251] C'est un professionnel qui fait l'inspection visuelle du bâtiment. Ce dernier sera être en mesure de conclure à l'existence d'éléments devant être corrigés et de menus travaux à terminer.
- [252] Le législateur a prévu que la garantie couvrait les vices et malfaçons apparents qui sont dénoncés lors de la réception.
- [253] De plus, la réception des parties communes effectuée dans la présente affaire, établit une liste élaborée d'éléments à corriger et ce, dans les 122 pages du rapport du technologue professionnel, monsieur François Dussaul. Ce dernier a par ailleurs fait des commentaires sur le revêtement extérieur et sur l'étanchéité des ouvertures du Bâtiment.
- [254] Me Lucas soumet également que, malgré les déficiences apparentes lors de la réception, on ne peut les invoquer lorsqu'il s'agit d'un vice de construction.
- [255] Encore une fois, le Tribunal ne souscrit pas à cette affirmation.
- [256] Dans la décision citée par Me Lucas au soutien de ses propos<sup>23</sup>, le Syndicat n'avait pas mandaté de professionnel du bâtiment pour procéder à la réception des parties communes. De plus, le manquement visé n'était pas évident à identifier. En effet, les techniciens qui ont dessiné les plans du bâtiment, l'architecte qui les a signés et l'entrepreneur spécialisé n'ont pas été en mesure de déterminer le manquement.
- [257] La preuve est à l'effet que l'absence des solins était apparente et qu'elle n'a pas été dénoncée dans les délais requis.
- [258] En conséquence le point 5 de la Décision no 2 est maintenu.

## Point 11 de la Décision no 2 : FIXATION DU REVÊTEMENT EN FIBRE DE BOIS

- [259] L'Administrateur a rejeté cette réclamation puisqu'elle ne rencontrait pas les critères du vice de construction. En argumentation, il ajoute que ce vice était apparent et que le délai de dénonciation est tardif.
- [260] L'expert du Bénéficiaire mentionne que des clous de finition trop courts, trop minces et sans tête ont été utilisés pour fixer les planches et les moulures et ce, contrairement aux recommandations des fabricants. Selon lui, la faiblesse des attaches explique les distorsions et le détachement des moulures de contours et des moulures de coins.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc. (O.A.G.B.R.N., 2018-02-27), SOQUIJ AZ-51472784, par. 37 à 41.

- [261] Toutefois, il a admis que « *l'on voit qu'il n'y a pas de tête »* aux clous. Ainsi, le fait qu'il ne s'agisse pas des fixations recommandées était visible lors de la réception des parties communes, laquelle est faite par un professionnel du bâtiment.
- [262] Cette situation était apparente lors de la réception et n'a pas été dénoncée dans les délais requis.
- [263] En conséquence, le point 11 de la Décision no 2 est maintenu.

## Point 6 de la Décision no 2 : VENTILATION DÉFICIENTE DERRIÈRE LE REVÊTEMENT DE FIBRE DE BOIS

- [264] Le Bénéficiaire a dénoncé la déficience relative à la ventilation derrière le revêtement par l'absence de fourrures ou l'installation horizontale des fourrures.
- [265] L'Administrateur traite quant à lui du joint de scellant appliqué à la jonction du solin métallique et du revêtement qui ne permet pas de ventiler la cavité. L'Administrateur rejette cette réclamation au motif que ce joint était apparent à la réception des parties communes et qu'il n'a pas été dénoncé.
- [266] Lors de l'argumentation de la présente affaire, l'Administrateur indique que le Bénéficiaire connaissait cette situation préalablement à l'automne 2017. En conséquence, cette situation était connue et n'a pas été dénoncée dans les délais prévus au Règlement.
- [267] L'expert de l'Entrepreneur explique que les recommandations du fabricant n'ont pas été respectées au regard des dégagements d'aération. Cette situation a causé des déformations au revêtement. Il conclut qu'il y a perte d'intégrité du revêtement de façade mais pas de la structure du Bâtiment.
- [268] Le Tribunal conclut qu'il y a absence de lame-d'air adéquate derrière le revêtement. Ce manquement n'était pas apparent.
- [269] De plus, il réitère ses propos dans la section « analyse » de la présente décision au regard de :
  - la qualification du vice majeur traitée au point 4 de la Décision no 1 ; et
  - la dénonciation dans les délais, traitée au point 3 de la Décision no 1.

[270] En conséquence, le point 6 de la décision no 2 est renversé.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

# Point 10 de la Décision no 2 : CERNES D'EAU ET D'HUMIDITÉ AUX PORTES-PATIO

[271] Encore une fois les parties s'entendent sur les faits suivants :

- le papier de revêtement intermédiaire n'est pas scellé adéquatement avec le cadrage des portes-patio; et
- le manque d'isolant dans la cavité entre la structure du mur extérieur et le cadrage des portes-patio.
- [272] Pour l'Administrateur, il ne s'agit pas d'un vice de construction puisque cette situation n'a pas n'incidence sur la pérennité du Bâtiment.
- [273]L'expert de l'Entrepreneur statue que cette situation peut favoriser la formation de condensation derrière le revêtement, particulièrement aux joints de portes et de fenêtres.
- [274] Quant à l'expert du Bénéficiaire, il fait état des conséquences d'une telle situation soit l'existence d'un pont thermique, de cernes d'eau, de givre et des infiltrations d'eau dans une unité.
- [275] L'absence d'étanchéité et ses conséquences sur le Bâtiment sont suffisantes pour conclure qu'il s'agit d'un vice de construction.
- [276] En conséquence, le point 10 de la Décision no 2 est renversé.

# Point 12 de la Décision no 2 : INFILTRATION D'EAU À LA FENÊTRE DU SALON DE L'UNITÉ 172

- [277] L'Administrateur a constaté la déformation de plusieurs lattes de bois et les espacements entre ces lattes devant la fenêtre du salon de l'unité 172. L'Administrateur a rejeté cette réclamation au motif que le délai de dénonciation n'a pas été respecté et cette situation ne rencontrait pas les critères du vice de construction.
- [278] La preuve présentée est à l'effet que l'eau s'est infiltrée pour la première fois par la fenêtre du salon de cette unité au printemps 2018.
- [279]Or, cette réclamation a été dénoncée à l'Entrepreneur et l'Administrateur le 12 mars 2019, soit plus de 6 mois après la découverte du problème.
- [280] En conséquence, le point 12 de la Décision no 2 est maintenu.

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

## Minimisation des dommages

- [281] L'Administrateur et l'Entrepreneur soulignent le principe de la minimisation des dommages prévu au C.c.Q.<sup>24</sup> Ils allèguent que le Bénéficiaire doit assumer les conséquences de la détérioration du Bâtiment en raison de l'absence de correctifs et d'entretien des joints de scellant.
- [282] L'Entrepreneur ajoute que l'alinéa 3 de l'article 29 du Règlement devrait trouver application en raison de la faute du Bénéficiaire. En conséquence, le Tribunal devrait maintenir les points 3 et 4 de la Décision no 1 et les points 5, 6, 11 et 16 de la Décision no 2.
- [283] Le Bénéficiaire a dénoncé les problèmes à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Il a porté les points litigieux en arbitrage. Il a demandé au Tribunal l'autorisation de procéder à des travaux conservatoires afin d'éviter que des planches du revêtement ne tombent et ne blessent quelqu'un et pour s'assurer que la coursive ne s'effondre pas.
- [284] Le Bénéficiaire, qui a respecté le processus arbitral, ne peut être pénalisé pour les délais et la complexité de cette affaire. De plus, comme déjà mentionné, le Bénéficiaire ne pouvait faire appliquer du scellant sur la coursive et les balcons en raison de l'instabilité de ces derniers.

## Travaux urgents et conservatoires

[285] Le Bénéficiaire réclame le coût des travaux urgents et conservatoires qu'il a été dans l'obligation de faire effectuer et qu'il effectuera sou peu. La preuve non contestée démontre que ces travaux visent à sécuriser le Bâtiment. En conséquence, le Tribunal accorde la demande de remboursement des frais demandés, soit la somme de 6 837,56\$.

## Remboursement des frais d'expertise

- [286] Le Bénéficiaire demande le remboursement des frais d'expertise de monsieur Hamelin au montant total de 11 480,54\$ qui se détaille comme suit :
  - [286.1] facture du 6 novembre 2018 au montant de 528,89\$ concernant la première rencontre et la prise de photographies;
  - [286.2] facture du 31 décembre 2018 au montant de 6 852,79\$ concernant des observations et la préparation d'un rapport préliminaire;

-

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Article 1479

- [286.3] facture du 20 janvier 2020 au montant de 793,33\$ concernant la rencontre avec le conciliateur et une conférence téléphonique avec Me Lucas et le Bénéficiaire;
- [286.4] facture du 20 août 2020 au montant de 1 851.10\$ concernant une visite pour évaluer la progression des dommages et l'émission d'un complément d'expertise;
- [286.5] facture du 18 janvier 2021 au montant de 1 454,43\$ concernant l'observation de l'expert en défense sur le site, la préparation de l'audition et la première journée d'audition.
- [287] L'article 38 du Règlement stipule que « 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. »
- [288] Il est raisonnable d'ordonner le remboursement de la somme de 10 350,00\$\$ soit la somme totale réclamée en retranchant les éléments qui ne sont pas pertinents à l'audition de la présente affaire.

#### **Conclusions**

[289]Le tout sans préjudice du droit des parties de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions et après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant à la décision du 27 septembre 2018 de l'Administrateur pour le point 1, afin d'y ajouter le balcon de l'unité 181, et pour les points 2, 3 et 4;

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant décision du 10 juin 2019 de l'Administrateur pour le point 2, afin d'y ajouter le balcon de l'unité 177, et pour les points 3, 6 et 10;

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant aux points 1, 5, 11, 12 et 16 de la décision du 10 juin 2019 de l'Administrateur;

**CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer au Bénéficiaire la somme de 6 837,56\$ pour les travaux urgents et conservatoires;

DOSSIERS: 182510002 ET 190507001 28 OCTOBRE 2021

SORECONI ME JACINTHE SAVOIE **CONDAMNE** l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 9 700,00\$ en remboursement des frais raisonnables d'expertise;

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) actions(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 28 octobre 2021

Me Jacinthe Savoie

Arbitre / Soreconi