

ARBITRAGE

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES CHÂTELETS D'ANJOU

Bénéficiaire

Et

9080-5946 QUÉBEC INC. (« Rivcon »)

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ

Administrateur

N° dossier Garantie : B-21344c (plainte 1 et 2)

N° dossier GAMM : 2005-12-019

N° dossier Arbitre : 13 185-14

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour les bénéficiaires :	Me Mario St-Pierre (St-Pierre & Major, Avocats)
Pour l'entrepreneur :	Me Dominique Zaurrini (Zaurrini et Associés)
Pour l'administrateur :	Me François Laplante (Savoie Fournier)
Dates d'audience :	1 et 2 mars, 13 avril, 4 mai 2007
Lieu d'audience :	1080, Côte du Beaver Hall, Bureau 600 Montréal, (Québec) H2Z 1S8
Date de la décision :	6 juillet 2007

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. LES FAITS

[1] Les parties s'opposent depuis 2002 relativement à des infiltrations d'eau importantes par les fenêtres de l'immeuble et des dommages y afférent.

[2] L'immeuble en litige est sis au 6675 Boulevard Joseph Renaud, Arrondissement Anjou, Montréal.

[3] Le 31 octobre 2000, l'Entrepreneur a signé une Déclaration de copropriété pour l'immeuble en cause (Pièce A-2).

[4] Il appert de la preuve que les propriétaires des appartements de l'immeuble ont pris le contrôle du syndicat de copropriété en octobre ou novembre 2001.

[5] Les premières infiltrations d'eau sont survenues au courant de l'année 2001. L'Entrepreneur a été avisé de ce fait et le Bénéficiaire a exigé que les réparations nécessaires soient effectuées.

[6] En effet le 11 novembre 2001, l'Entrepreneur a acheminé au procureur du Bénéficiaire ses commentaires quant aux travaux à effectuer sur l'immeuble, incluant des problèmes d'infiltration d'eau dans certains appartements (Pièce B-23). L'Entrepreneur a également été mis en demeure le 4 juillet 2001 relativement à des infiltrations d'eau dans l'appartement 202 (Pièce B-24).

[7] Le 17 juin 2002, devant l'inaction de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire l'a mis en demeure de s'exécuter (Pièce A-3).

[8] Le 30 août 2002, l'Administrateur a envoyé à l'Entrepreneur un avis de quinze jours pour effectuer les réparations (Pièce A-4).

[9] Le 5 novembre 2002, l'Administrateur, par l'entremise de l'inspecteur-conciliateur Monsieur Pierre-Paul Martin, a inspecté les lieux (Pièce A-7).

[10] Le 12 novembre 2002, l'Administrateur a rendu une première décision par laquelle elle a mis l'Entrepreneur en demeure d'effectuer certains travaux correctifs (Pièce A-8).

[11] Le 2 décembre 2002, le Bénéficiaire a demandé à l'Administrateur de porter cette décision en arbitrage (Plainte 1) (Pièce B-1) en précisant que toute la fenestration de l'immeuble était en cause.

[12] Le 23 janvier 2003, le Bénéficiaire a déposé une deuxième plainte auprès de l'Administrateur relativement à des infiltrations d'eau aux appartements suivants : 402, 302, et 104 (Plainte 2).

[13] Le 28 janvier 2003, le Bénéficiaire a avisé l'Administrateur que l'Entrepreneur avait omis d'effectuer les travaux requis par la première plainte (Pièce A-9).

[14] Un deuxième avis de quinze jours pour effectuer les travaux a été acheminé à l'Entrepreneur le 17 février 2003 (Pièce A-10).

[15] Le 15 mai 2003, l'Administrateur, par l'entremise de l'inspecteur-conciliateur Monsieur Pierre Rocheleau, a inspecté l'immeuble une seconde fois et a ordonné, par la décision du 23 mai 2003, que des travaux correctifs soient apportés par l'Entrepreneur (Pièce A-13).

[16] Le 9 juin 2003, le Bénéficiaire a avisé l'Administrateur que l'appartement 201 faisait aussi l'objet d'infiltrations d'eau aux fenêtres (Pièce B-2).

[17] Le 30 mars 2004, le Bénéficiaire a avisé l'Entrepreneur et l'Administrateur de l'existence d'un problème majeur d'infiltration d'eau dans les appartements 201, 202, 302 et 304.

[18] Le 2 avril 2004, le Bénéficiaire a acheminé à l'Entrepreneur et à tous ses administrateurs une lettre faisant état de graves problèmes d'infiltrations d'eau à l'immeuble et ce, de façon généralisée (Pièce A-14).

[19] Le 19 avril 2004, l'Administrateur a ordonné à Les Entreprises Léonard Inc. d'effectuer des réparations concernant les plaintes 1 et 2 (Pièce A-16).

[20] Le 26 mai 2004, l'Administrateur a avisé le Bénéficiaire qu'il élargissait le mandat de travaux donné à Les Entreprises Léonard Inc. afin d'inclure les unités 103, 104, 202, 204, 302, 305, 402 et 403 (Pièce A-17).

[21] Après avoir inspecté l'immeuble une troisième fois le 8 juin 2004, l'Administrateur a mandaté un ingénieur expert en fenestration, Monsieur Armand Patenaude, afin de vérifier les fenêtres et d'effectuer des tests (Pièce A-19).

[22] Le 30 juin 2004, à la suite de la première visite de Monsieur Patenaude, des tests d'eau ont été effectués sur deux fenêtres des unités 103 et 201 de l'immeuble.

[23] Le 6 juillet 2004, Monsieur Patenaude a transmis son premier rapport (M-1388-A) par lequel il a avisé l'Administrateur que l'eau s'infiltrait à divers endroits dans les fenêtres testées et que des tests en laboratoire étaient nécessaires (Pièce A-22).

[24] Le 15 juillet 2004, Monsieur Patenaude a acheminé son deuxième rapport (M-1388-B) à la suite des tests en laboratoire. Selon lui, les fenêtres laissent entrer l'eau lors des tests, sans aucune pression d'eau ou de vent. Toutes les fenêtres sont viciées et ne rencontrent pas les normes minimales du *Code canadien du bâtiment*. Monsieur Patenaude a recommandé d'ajouter un ruban mousse préencollé sur les

faces du vitrage intérieur des fenêtres accompagnées d'un joint de mastic dans les coins (Pièce A-23).

[25] Le 1^{er} septembre 2004, Monsieur Patenaude a avisé l'Administrateur qu'après discussion avec le concepteur des fenêtres, Thermoplast Inc., la solution du ruban mousse serait remplacée par de nouvelles pare closes (Pièce A-27).

[26] Le 3 septembre 2004, l'Administrateur a informé le Bénéficiaire que l'installation de nouvelles pare closes se tiendrait dès que possible, compte tenu des disponibilités de la compagnie Fenesco Inc. et que Les Entreprises Léonard Inc. avait été mandatée afin de remettre les lieux dans leur état d'origine et assurer l'étanchéité des solins et du calfeutrage du bâtiment une fois les travaux complétés (Pièce B-3).

[27] En octobre 2004, les nouvelles pare closes ont été installées par la compagnie Fenesco Inc., l'entrepreneur ayant fabriqué les fenêtres.

[28] Le 28 octobre 2004, l'Administrateur et Monsieur Patenaude ont constaté que les infiltrations d'eau se poursuivaient et que les pare closes avaient été très mal installées par Fenesco Inc.

[29] Le 1^{er} novembre 2004, Monsieur Patenaude a avisé dans son troisième rapport (M-1388-C) que le travail de Fenesco Inc. n'était pas conforme à ses recommandations et que tout devait être repris (Pièce A-30).

[30] Le 12 novembre 2004, Les Entreprises Léonard Inc. a fait parvenir à l'Administrateur une facture faisant état de tous les travaux effectués à l'immeuble (Pièce B-50).

[31] Le 14 avril 2005, Monsieur Patenaude a proposé une nouvelle solution tenant compte du fait que la compagnie Fenesco Inc., a déformé le vinyle souple extérieur des fenêtres de façon permanente lors des travaux d'installation des pare closes. Il a proposé de couper la bande de vinyle souple, de remplir la cavité par un mastic d'étanchéité et d'installer un ruban de mastic noir à l'intérieur des fenêtres (Pièce B-5).

[32] Le 27 juin 2005, l'Administrateur a avisé le Bénéficiaire qu'elle verrait à réparer tous les dommages causés aux murs/planchers en raison des infiltrations d'eau. L'Administrateur reconnaît aussi un problème de solin aux appartements 103, 104, 202, 204, 302, 305, 402 et 403 (Pièce A-43).

[33] Le 11 juillet 2005, le Bénéficiaire a porté le dossier en arbitrage (Pièce A-44).

[34] Le 22 août 2005, le soussigné a été mandaté afin d'agir comme arbitre dans le présent dossier.

[35] Le 20 décembre 2005, le soussigné a été avisé d'un changement de procureur pour l'Administrateur ainsi que du désir du Bénéficiaire de reporter la tenue de l'arbitrage à la mi-avril 2006 en raison de la température nécessaire afin d'effectuer divers tests.

[36] Une visite commune de Monsieur Patenaude et Monsieur Jacques Benmussa, expert des Bénéficiaires, a été prévue pour le 25 avril 2006. De tests additionnels étaient également prévus.

[37] Le 1^{er} juin 2006, Monsieur Michel Picotte, du Groupe Picotte Inc., a avisé le Bénéficiaire que compte tenu de l'état des fenêtres et les travaux de réparation suggérés par Monsieur Patenaude, il ne pouvait garantir le bon fonctionnement à long terme des fenêtres même si d'autres réparations étaient effectuées (Pièce B-7).

[38] Le 6 septembre 2006, des tests additionnels ont été effectués sur l'immeuble. La fenêtre de l'unité 101 a fait l'objet de tests d'eau sous la supervision de Monsieur Patenaude en présence de Monsieur Benmussa. Le test d'eau a été effectué sur une fenêtre ayant subi toutes les modifications requises par Monsieur Patenaude. Ce test devait donc confirmer que ces modifications réglaient le problème d'infiltration d'eau de façon définitive. Monsieur Patenaude a projeté de l'eau sur la fenêtre à diverses vitesses pendant quatre cycles de 5 minutes chacun. Dès le niveau de pression B2, des infiltrations d'eau ont été notées dans le mécanisme de la manivelle et ce lors du premier cycle (Pièce A-45).

[39] Insatisfait du résultat, le représentant du Bénéficiaire, Monsieur Paul-Yves Perron, avec le concours de Monsieur Benmussa, a refusé que ces travaux soient ensuite réalisés sur l'ensemble des fenêtres de l'immeuble.

[40] Le 12 septembre 2006, Monsieur Patenaude a proposé une autre solution (Pièce A-45), à savoir : corriger la compression de la garniture d'étanchéité intermédiaire en ajustant les loquets.

[41] Le 15 septembre 2006, le soussigné a été informé d'un changement de procureur pour le Bénéficiaire.

[42] Le 17 octobre 2006, Monsieur Picotte a indiqué divers problèmes relatifs aux fenêtres depuis les tests effectués en septembre 2006 (Pièce B-8).

[43] Le 26 octobre 2006, le Tribunal d'arbitrage a tenu une conférence préparatoire via un appel conférence téléphonique afin de fixer l'audition au fond du présent dossier et déterminer les moyens pour assurer l'efficacité du déroulement de l'arbitrage.

[44] L'audition a été fixée pour les 23 février, 1^{er} et 2 mars 2007. Une remise de l'audition pour le 23 février 2007 fut demandée par l'Administrateur en raison d'un conflit d'horaire inattendu de l'inspecteur-conciliateur Monsieur Michel Hamel. Cette demande a été accordée par le Tribunal d'arbitrage et la journée du 13 avril 2007 a été retenue.

[45] Devant l'ampleur du dossier, à la demande des parties, le Tribunal d'arbitrage a fixé de plus la date du 4 mai 2007 pour compléter l'audition du présent litige.

2. QUESTIONS EN LITIGE

- [46] (1) Quels travaux doivent être effectués quant aux infiltrations d'eau des fenêtres?
- (2) Lesdits travaux touchent-ils l'ensemble des fenêtres de l'immeuble ou seulement 8 unités?
- (3) Le remplacement des solins doit-il être limité à 8 unités ou doit-il être effectué sur l'ensemble du bâtiment?
- (4) Les dommages collatéraux causés par les infiltrations d'eau doivent-ils être réparés et si oui, doivent-ils être limités à 8 unités ou sur l'ensemble du bâtiment?
- (5) Le Bénéficiaire a-t-il droit au remboursement de ses frais d'expertise?

3. PREUVE

[47] Bien que le Tribunal d'arbitrage n'ait pas visité les lieux, de nombreuses photographies furent déposées en preuve de façon à éclairer celui-ci quant à l'ampleur et la nature des infiltrations d'eau à l'immeuble (Pièces B-9 à B-22; B-30 à B-45).

[48] L'existence d'infiltrations d'eau par la fenestration est admise et non contredite. La véritable question en litige, tel qu'énoncé précédemment, est de savoir quels travaux devraient être effectués sur lesdites fenêtres de façon à éliminer les infiltrations d'eau de façon permanente et selon les règles de l'art.

[49] La preuve est admise et non contredite à l'effet que toutes les ouvertures pratiquées sur l'immeuble ont démontré une mauvaise installation des solins. Le seul expert qui témoigne sur la question a établi que cette mauvaise installation est, en partie, la cause des problèmes d'infiltrations d'eau dans le haut des fenêtres. Le Bénéficiaire réclame de plus ses frais d'expertise.

[50] L'Administrateur et l'Entrepreneur, quant à eux, prétendent que les réparations à effectuer aux solins doivent être limitées à 8 unités en raison notamment d'une dénonciation tardive.

[51] Quant aux dommages collatéraux, l'Administrateur accepte de les réparer pour 8 unités, mais pas l'Entrepreneur. L'Entrepreneur et l'Administrateur nient responsabilité pour les autres unités.

a) Position du Bénéficiaire

[52] Le Bénéficiaire plaide que lui et ses membres subissent et ont subi, au cours des 5 dernières années, des dommages, troubles et inconvénients importants en raison des infiltrations d'eau par les fenêtres. Ils expliquent qu'ils ont été très patients à attendre et à collaborer avec l'Administrateur, depuis environ 2002, et ce, sans l'aide ni la participation de l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire plaide que lui et ses membres sont

épuisés des nombreux tests et solutions inefficaces proposées et effectuées par l'Administrateur et son expert. Il affirme le remplacement des fenêtres de l'immeuble est la seule solution permanente et acceptable à ce stade.

[53] Il demande également que tous les solins de l'immeuble soient remplacés et tous les dommages collatéraux causés par les infiltrations d'eau réparés.

[54] Le Bénéficiaire a fait entendre Conrad Lévesque, Paul-Yvon Perron, Lucio Tomaro, Michel Picotte et Jacques Benmussa, architecte.

Conrad Lévesque

[55] Monsieur Lévesque a acquis l'unité 301 le 30 août 2000 et a commencé à s'impliquer pour le Bénéficiaire en octobre 2001. Il affirme avoir fait diverses interventions auprès de l'Entrepreneur relativement à des infiltrations d'eau dès octobre et novembre 2001 et que ce dernier a refusé d'intervenir. Le Bénéficiaire a alors mandaté Me Guy Frédéric Gervais afin de mettre l'Entrepreneur en demeure d'effectuer certains travaux nécessaires.

[56] L'Entrepreneur a répondu à cette missive le 11 novembre 2001 et admet le problème d'infiltration d'eau pour les unités 301, 302, 402 et 403 (Pièce B-23).

[57] Monsieur Lévesque affirme que Marianna Citraro, l'occupante de l'unité 202, a elle aussi mandaté un avocat afin de l'informer des infiltrations d'eau à son domicile. Cette lettre (pièce B-24) est datée du 4 juillet 2001.

[58] Lors de l'audition, l'Entrepreneur s'est objecté à la production de cette lettre au motif que la règle de la meilleure preuve imposait le témoignage de Madame Citraro. Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne partage pas cet avis. Le Tribunal d'arbitrage considère que cette lettre, adressée et reçue par l'Entrepreneur, est pertinente et admissible en preuve afin de démontrer la connaissance de l'Entrepreneur, en 2001, d'un problème d'infiltration d'eau à l'unité 202. Le témoignage de Madame Citraro n'apporterait rien de plus à ce sujet. Cependant, considérant ce qui précède, seul le contenu de la lettre est admis en preuve.

[59] De plus, le Tribunal d'arbitrage tient à rappeler que l'Entrepreneur avait le loisir de faire entendre tout témoignage nécessaire afin d'interpréter cet écrit, ce qu'il a choisi de ne pas faire.

[60] Monsieur Lévesque poursuit en disant que le Bénéficiaire a ouvert un dossier auprès de l'Administrateur en 2001 et que l'Entrepreneur n'a jamais collaboré. Il était présent le 15 mai 2003 lors de l'inspection par l'Administrateur et les unités 103, 202, 302 et 402 ont été visitées.

[61] Le 29 janvier 2003, il a fait parvenir à l'Administrateur une lettre avisant que les infiltrations d'eau s'étaient propagées aux unités 104, 204 et 305 (Pièce A-9).

[62] Le 9 juin 2003, il a aussi avisé l'Administrateur d'un problème d'infiltration d'eau à l'unité 201 (Pièce B-2).

[63] Il affirme de plus qu'en 2001, l'Entrepreneur a été avisé à maintes reprises des infiltrations d'eau et qu'il était encore sur place car certains travaux n'étaient pas terminés. De plus, il affirme qu'en 2001 et en 2002, l'Entrepreneur n'a jamais donné suite aux appels et plaintes du Bénéficiaire. Il affirme que l'Entrepreneur ne s'est jamais présenté afin de constater l'ampleur des dégâts lors de la première inspection de l'Administrateur.

Paul-Yvon Perron

[64] Monsieur Perron a acquis l'unité 402 le 24 janvier 2004. Il s'est impliqué auprès du Bénéficiaire à compter de mars 2004. Il affirme avoir constaté des infiltrations d'eau dès le départ dans sa chambre à coucher, son salon et sa salle à diner. Lorsqu'il pleuvait, les chaudières installées afin de recevoir l'eau devaient être vidées quatre fois par jour. Les planchers de bois francs près des sources d'infiltrations sont maintenant arrondis, déformés et ouverts.

[65] Il affirme que l'Administrateur a essayé quatre solutions afin de régler le problème des fenêtres. Aucune n'a donné les résultats escomptés.

[66] Considérant que l'Entrepreneur n'a pas répondu aux demandes du Bénéficiaire et de l'Administrateur, l'Administrateur a mandaté la compagnie Les Entreprises Léonard Inc. afin de procéder à des travaux divers. Certains bouts de planchers ont alors été remplacés.

[67] Le 2 avril 2004, il a acheminé à l'Entrepreneur et à tous ses administrateurs une lettre faisant état de graves problèmes d'infiltrations d'eau à l'immeuble et ce, de façon généralisée (Pièce A-14).

[68] Le Bénéficiaire n'a reçu aucune réponse à cette lettre.

[69] En octobre 2004, l'Administrateur a mandaté Fenesco Inc. afin de procéder au remplacement des pales closes. Les pales closes de toutes les fenêtres sont alors changées. Les pales closes étaient difficiles à installer et les ouvriers de Fenesco Inc. ont forcé l'insertion des pales closes à l'aide de marteaux. Ces travaux, d'une durée de trois jours, ont aggravé l'état des fenêtres et ont occasionné plusieurs bris. De plus, les infiltrations d'eau se sont par la suite poursuivies.

[70] Monsieur Perron affirme que le Bénéficiaire a, à maintes reprises, demandé à l'Administrateur d'accélérer le processus puisque les infiltrations d'eau causaient des dommages importants à l'immeuble (voir notamment Pièces A-32 et A-34). Considérant la complexité du dossier, l'Administrateur a demandé au Bénéficiaire de faire preuve de patience puisque Monsieur Patenaude effectuait des tests en laboratoire afin de trouver une solution permanente au problème.

[71] Le Bénéficiaire a collaboré lors de tous les tests effectués par Monsieur Patenaude. En septembre 2006, Monsieur Perron a avisé l'Administrateur que l'installation d'un joint de silicone noir à l'extérieur des fenêtres était esthétiquement inacceptable.

Lucio Tomaro

[72] Monsieur Tomaro a acquis l'unité 201 en avril 2003 d'un actionnaire de l'Entrepreneur. Il affirme avoir tenté de réparer le problème lui-même mais en était incapable. En effet, l'eau entrant par les fenêtres était comme hiver. Ses fenêtres sont maintenant très difficiles à ouvrir. Il affirme que Les Entreprises Léonard Inc. est venue effectuer divers travaux relativement aux dommages causés par les infiltrations d'eau (planchers, placoplâtre, etc.)

[73] En avril 2004, Monsieur Tomaro affirme que l'Entrepreneur est venu sur place et a suggéré de remplacer les châssis des fenêtres.

[74] Il a de plus témoigné sur les dommages causés par l'eau à son domicile à l'aide de photos illustrant la peinture arrachée, la présence de moisissure, la présence d'eau à l'intérieur de l'unité et la dégradation des planchers de bois francs.

[75] Le premier test d'eau effectué par Monsieur Patenaude le 30 juin 2004 a été fait sur une de ses fenêtres. L'eau entrant à l'intérieur tout au long du test.

Michel Picotte

[76] Monsieur Picotte est président du Groupe Picotte Inc., entreprise spécialisée dans le montage et l'installation de fenêtres. Il a été consulté par Monsieur Perron relativement aux infiltrations d'eau et aux modifications à faire aux fenêtres.

[77] Le Bénéficiaire a demandé à ce que ce témoin soit déclaré expert aux fins du présent arbitrage. L'Entrepreneur s'est objecté à cette demande.

[78] Le Tribunal d'arbitrage ne doute nullement de l'expérience de Monsieur Picotte dans le domaine de la fenestration. Il a entre autres fait état de divers projets d'envergure sur lesquels il a été appelé à travailler.

[79] Le Tribunal d'arbitrage considère que l'utilité du témoignage de Monsieur Picotte, pour les fins du présent arbitrage, se limite à commenter le caractère pratique des travaux de réparation proposés par l'expert de l'Administrateur. Sa qualité d'expert est reconnue uniquement à ce titre.

[80] Monsieur Picotte affirme être venu sur les lieux à deux reprises afin de constater l'état des fenêtres et le caractère pratique des travaux proposés par Monsieur Patenaude. À l'avis de Monsieur Picotte, les fenêtres sont de bas de gamme, avec une faiblesse au niveau du seuil et du mécanisme d'ouverture. À la suite des travaux de Fenesco Inc., les coins des fenêtres étaient disloqués. Les parois closes installées par Fenesco Inc. étaient trop longues et ont endommagé les extrémités des fenêtres.

[81] À son avis, il ne sera pas en mesure de réparer ces fenêtres. Il considère que ces fenêtres subiront toujours des infiltrations d'eau, même après des travaux proposés par Monsieur Patenaude.

Jacques Benmussa, architecte

[82] Monsieur Benmussa est membre de l'Ordre des architectes depuis 1987. Il est reconnu comme un spécialiste de l'enveloppe du bâtiment. Il a même coécrit un volume dans ce domaine avec Monsieur Patenaude.

[83] Les parties conviennent de son statut d'expert pour les fins du présent arbitrage et cette qualité est reconnue par le Tribunal d'arbitrage.

[84] Monsieur Benmussa affirme qu'il est allé sur les lieux les 19 et 20 septembre 2005 et une autre fois antérieurement. Il était également présent lors des tests effectués par Monsieur Patenaude le 6 septembre 2006.

[85] Il confirme que le problème de départ est que la compagnie Fenesco Inc. a installé un verre thermos de 10 millièmes de pouce trop petit, n'accordant pas la compression requise au verre. Afin de pallier à cette situation, Monsieur Patenaude a proposé le remplacement des paires closes. La paire close a comme fonction de comprimer la fenêtre sur la fixation extérieure.

[86] Or, les travaux de remplacement ont endommagé les fenêtres et ont entraîné entre autres, la fissuration des coins volets des fenêtres. Cela a eu pour conséquence, à son avis, d'agrandir les volets, occasionnant un plus grand frottement du volet de la fenêtre mobile avec la fenêtre fixe.

[87] De plus, il affirme que la fenêtre est atteinte d'un vice de conception puisque l'eau entre dans le mécanisme de manivelle et ensuite dans la cavité intérieure de la fenêtre. Il affirme aussi que la fenêtre est parfois installée en contre-pente.

[88] À son avis, le problème de contre-pente nécessite au minimum la réinstallation des fenêtres. Or, en raison des années écoulées et des matériaux des fenêtres (PVC), ceux-ci se sont moulés dans une certaine forme. Par conséquent, il n'y a aucune garantie que les fenêtres seront étanches et propres à leurs usages après cette réinstallation. C'est pourquoi il affirme que compte tenu des tentatives infructueuses passées, la seule solution à considérer est le remplacement des fenêtres.

[89] La fissuration des volets a aussi entraîné un manque d'étanchéité au niveau de la garniture d'étanchéité. Celle-ci est maintenant écrasée. La manivelle, puisque baignée dans l'eau, est souvent rouillée.

[90] Les fenêtres ne sont pas étanches de façon uniforme et certaines zones sont mal comprimées et laissent entrer l'eau. Puisque les fenêtres se compriment difficilement, les mécanismes de manivelle sont usés prématurément.

[91] Monsieur Benmussa affirme que si l'on effectuait tous les changements proposés par Monsieur Patenaude sur les fenêtres, il n'y aurait aucune garantie d'un résultat satisfaisant. Les correctifs proposés par Monsieur Patenaude comportent des inconvénients, notamment le remplacement futur du verre thermos est rendu plus difficile.

[92] Il dit avoir examiné au moins 60% des fenêtres de l'immeuble, visité 10 unités sur 19 et que toutes présentait ces problèmes de conception. Les fenêtres sont

également détériorées prématurément. Il affirme qu'il ne croit pas qu'avec tous les travaux déjà réalisés sur les fenêtres les correctifs suggérés vont donner l'assurance que les problèmes d'infiltration d'eau ne se reproduiront pas dans l'avenir.

[93] Quant aux solins, il affirme avoir pratiqué quatre ouvertures sur l'immeuble et avoir constaté que tous les solins étaient mal installés. Ceux-ci laissaient donc l'eau s'infiltrer sur le haut des fenêtres. De plus, la pièce B-49 émanant de Les Entreprises Léonard Inc. constate également l'absence de solins à l'immeuble. À son avis, il est impératif que tous les solins soient remplacés afin d'éliminer les infiltrations d'eau aux fenêtres de façon permanente. Notons que son opinion et ses constatations à ce sujet ne sont pas contredits.

[94] Enfin, il conclut que les contre-pentes des fenêtres doivent être corrigées de façon à empêcher l'eau de s'accumuler au bas des fenêtres.

b) Position de l'Administrateur

[95] L'Administrateur affirme qu'il existe une réparation efficace et peu coûteuse qui réglera le problème d'infiltration d'eau des fenêtres de façon définitive et propose cette solution afin d'éviter le remplacement des fenêtres.

[96] Quant aux solins et aux dommages collatéraux, il limite son intervention à 8 unités en raison d'une dénonciation tardive pour les autres unités. Afin de soutenir ses prétentions, il fait entendre Armand Patenaude, ingénieur et Michel Hamel, inspecteur-coordonateur.

Armand Patenaude, ingénieur

[97] Monsieur Patenaude est membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec depuis 1966. Il a mis sur pied, entre autres, les compagnies Patenaude-Trempe Inc. et Air-Ins Inc., œuvrant toutes deux dans le secteur de l'enveloppe du bâtiment. La compagnie Air-Ins Inc. est même le laboratoire principal sinon le seul au Québec à tester les fenêtres des fabricants afin d'assurer leur conformité aux normes en vigueur (entres autres, la norme A440 du *Code canadien du bâtiment*).

[98] La qualité d'expert de Monsieur Patenaude était reconnue par les parties et par le Tribunal d'arbitrage.

[99] Monsieur Patenaude a été mandaté par l'Administrateur afin de régler de façon définitive les infiltrations d'eau aux fenêtres de l'immeuble. Il n'avait aucun mandat pour les solins.

[100] Lors de son témoignage, Monsieur Patenaude a mentionné que lorsque la solution proposée est trop chère, tel le remplacement des fenêtres, son réflexe est de la « mettre de côté ». Il estime que son travail consiste à rechercher une solution à moindre coût.

[101] Il s'est donc rendu sur place et a effectué des tests sur diverses fenêtres de l'immeuble prises au hasard. Le premier test a eu lieu le 30 juin 2004. À cette occasion, le test effectué à l'unité 201 a engendré des infiltrations d'eau à cette unité et à l'unité du bas, l'unité 101. Les fenêtres ne rencontraient même pas le seuil B-0 de la norme A440, une situation exceptionnelle et grave, à son avis. Il n'y a donc pas de doute que toutes les fenêtres sont affectées de ce problème.

[102] Il a aussi constaté des infiltrations d'eau à l'unité 103 lors d'un autre test d'eau. Il a alors recommandé que des tests soient effectués en laboratoire (Pièce A-22).

[103] Ces tests en laboratoire ont été effectués en juillet 2004 sur des fenêtres neuves de modèle identique qui étaient toujours en stock chez Fenesco Inc. Monsieur Patenaude a découvert qu'il y avait eu une erreur dans la fabrication des fenêtres, plus précisément, une erreur dans l'épaisseur totale du vitrage isolant. Il a également découvert que les coins entre les vitrages isolants et le châssis étaient obstrués (Pièce A-24).

[104] Ces tests ont également démontré qu'il y avait un manque de compression de la fenêtre, donc un vice de fabrication, et non un vice de conception comme le prétend le Bénéficiaire. Conséquemment à son avis, il est possible de réparer les fenêtres et de les rendre conformes.

[105] Afin de solutionner ces deux difficultés, et après consultation de la compagnie Thermoplast Inc., conceptrice des fenêtres, il a été décidé de changer les parees closes de toutes les fenêtres.

[106] Fenesco Inc. a été mise en charge de cette installation. La preuve est non contredite à l'effet que ces travaux ont été très mal effectués et ont aggravé l'état initial des fenêtres de façon permanente (voir notamment les pièces A-27 et A-30).

[107] Afin de corriger les bavures de Fenesco Inc., Monsieur Patenaude a notamment proposé d'ajouter un ruban de mastic entre le vitrage et le châssis (Pièce A-42).

[108] Des tests supplémentaires ont été effectués en septembre 2006. Ceux-ci ont démontré des infiltrations d'eau dans la manivelle et possiblement à travers les loquets des fenêtres, même après l'installation du ruban de mastic.

[109] Les fenêtres respectaient pas ou à peine le seuil B-2 de la norme A440, ce qui était insuffisant.

[110] Durant l'audition, Monsieur Patenaude a proposé, en plus de cette solution, de changer les loquets des fenêtres. Il a témoigné à l'effet qu'il était certain que les fenêtres fonctionneraient parfaitement après ces réparations.

[111] Quant aux manivelles, cela fait partie à son avis de l'entretien normal, et est donc à la charge du propriétaire.

[112] Monsieur Patenaude a également mentionné que les correctifs proposés n'entraîneront aucune perte d'usage des fenêtres, aucune modification du fonctionnement des fenêtres et aucun changement esthétique. L'application du mastic

ne rendra pas le changement de thermos plus difficile, bien qu'il affirme que selon lui, seul un professionnel en la matière devrait effectuer ce changement.

[113] À son avis, ces correctifs (notamment Pièce A-48) permettront aux fenêtres d'avoir le rendement d'un produit neuf.

[114] Quant aux solins, il affirme en contre-interrogatoire que ceux-ci doivent être réparés car leur mauvaise installation peut entraîner des infiltrations d'eau dans le haut des fenêtres.

Michel Hamel

[115] Monsieur Hamel est inspecteur-conciliateur pour l'Administrateur depuis 4 ans et membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec.

[116] Il n'a pas rendu la décision de l'Administrateur dans ce dossier et agit à titre de remplaçant de Monsieur Rocheleau qui est présentement en congé de maladie. Il explique que l'Administrateur a décidé de réparer toutes les fenêtres en raison de l'importance du problème, de son caractère progressif et du fait qu'il y a un vice de fabrication.

[117] Il refuse cependant de réparer tous les solins de l'immeuble en raison d'une dénonciation tardive pour la plupart des unités. Il est prêt à les faire pour les unités mentionnées au paragraphe 32 de la présente.

[118] Les problèmes de solin de l'immeuble ont été considérés comme des malfaçons cachées sujettes à un délai de dénonciation de 2 ans suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise, et non comme des vices de construction devant être dénoncés dans un délai de 5 ans.

[119] Cette situation s'explique selon lui du fait que la définition prévue au certificat de garantie nécessite que le vice soit de nature à entraîner la perte du bâtiment, ce qu'il considère ne pas être le cas en l'espèce.

[120] Conséquemment, il mentionne que les problèmes des solins des autres unités ont été dénoncés après le délai de 2 ans et ne sont donc plus couverts par la garantie. Il admet cependant que si le délai applicable est de cinq ans, le problème généralisé de tous les solins a été dénoncé à l'Administrateur dans le délai prescrit.

[121] Quant aux dommages collatéraux, il considère que la lettre envoyée par l'Administrateur au Bénéficiaire ne touche que les plaintes 1 et 2 et donc, que les 8 unités qui y sont mentionnées. Il refuse d'indemniser pour le reste des dommages en raison du fait que ceux-ci ne lui ont pas été dénoncés dans le délai prescrit.

c) Position de l'Entrepreneur

[122] L'Entrepreneur, bien que présent et représenté par procureur, n'a soumis aucune preuve dans le cadre du présent arbitrage. Il se contente de souscrire à l'opinion et aux motifs de l'Administrateur, ajoutant que la réclamation du Bénéficiaire doit être limitée à 8 unités, tant pour les fenêtres que pour les solins. À son avis, le Bénéficiaire n'a pas droit aux réparations réclamées pour les dommages causés par les infiltrations d'eau.

4. DÉCISION

a) Les infiltrations d'eau aux fenêtres

[123] Il est vrai que le Bénéficiaire et ses membres ont subi des inconvénients importants relativement aux infiltrations d'eau des fenêtres et aux solutions inefficaces apportées jusqu'à présent par l'Administrateur.

[124] Cependant, la preuve soumise est à l'effet que la solution proposée par l'Administrateur est la dernière solution possible. L'expert de l'Administrateur affirme aussi qu'il est très confiant que les correctifs proposés donneront au Bénéficiaire des fenêtres étanches.

[125] Le prétendu impact esthétique des réparations proposées n'est pas significatif selon la preuve. En effet, l'installation de matériaux de diverses couleurs est possible afin de se conformer aux désirs du Bénéficiaire. Les réparations proposées n'auront de plus aucun impact négatif déterminant sur l'entretien des fenêtres. Le remplacement du verre thermos par un professionnel semble préférable dans toutes les circonstances et ne constitue pas un préjudice important.

[126] La preuve du Bénéficiaire quant au problème de contre-pente des fenêtres est non contredite. Conséquemment, celles-ci doivent être corrigées de façon à empêcher l'eau de s'accumuler au bas des fenêtres.

[127] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, la détérioration mise en preuve des manivelles ne relève pas d'une question d'usure ou d'entretien normal par le propriétaire. En l'espèce, les manivelles ont été usées prématurément en raison des autres vices aux fenêtres et des travaux de réparation mal effectués. Le Tribunal d'arbitrage considère, tel que Monsieur Patenaude l'a affirmé, que le Bénéficiaire est en droit d'obtenir des fenêtres fonctionnant comme des produits neufs. Le fait qu'il a fallu près de quatre ans d'infiltration d'eau, de plaintes, d'enquêtes, de tests et de tentatives inefficaces de réparation ne saurait préjudicier le Bénéficiaire.

[128] Le Tribunal d'arbitrage considère que l'Entrepreneur ou à défaut, l'Administrateur, doit pouvoir effectuer, dans un délai raisonnable, la solution proposée afin de vérifier si celle-ci fonctionne et dans l'affirmative, doit procéder avec célérité aux réparations nécessaires sur toutes les fenêtres de l'immeuble.

[129] Afin d'assurer que tous les problèmes reliés aux fenêtres soient couverts par la solution ultime proposée par l'Administrateur et que les infiltrations d'eau soient éliminées de façon définitive et permanente, l'Entrepreneur, ou à défaut, l'Administrateur, devra mettre en œuvre la solution proposée par l'Administrateur sur 5 fenêtres comprenant tous les problèmes soulevés par le Bénéficiaire, c'est-à-dire :

- 1) Infiltration d'eau par les mécanismes des manivelles;
- 2) Problème de la quincaillerie rouillée en raison des infiltrations d'eau dans les mécanismes de manivelle;
- 3) Manque de compression des mécanismes de manivelles;
- 4) Problème de contre-pente;
- 5) Détérioration prématurée des manivelles;
- 6) Infiltration d'eau par les loquets;
- 7) Infiltration d'eau entre les fenêtres mobiles et les fenêtres fixes (autre qu'aux endroits habituels où l'eau s'évacue normalement à l'extérieur);
- 8) Problème de drainage des fenêtres;
- 9) Carrelages des fenêtres sortis de leurs socles;

[130] Le choix des fenêtres sera fait par le Bénéficiaire.

[131] Dans l'éventualité où les réparations proposées par l'Administrateur se révèlent satisfaisantes, l'Entrepreneur, ou à défaut, l'Administrateur, devra procéder aux dites réparations sur toutes les fenêtres de l'immeuble.

[132] Le Tribunal d'arbitrage restera toutefois saisi de la demande d'arbitrage sur ce point afin que dans l'éventualité où le caractère satisfaisant des réparations fait l'objet de contestation entre les parties ou la solution proposée par l'Administrateur se révèle insatisfaisante, partiellement ou en totalité, les parties puissent obtenir rapidement une décision finale sur ce point.

b) Les solins

[133] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la preuve soumise confirme que la mauvaise installation des solins constitue en l'espèce un vice de construction au sens du certificat de garantie. En effet, le vice de construction y est défini comme suit :

« 1 m) « **Vice de construction** » : un *vice sérieux pouvant entraîner la perte du bâtiment*, le tout tel que défini par l'article 2118 du Code civil du Québec. [...]» (notre emphase)

[134] L'article 2118 du *Code civil du Québec* mentionne :

« À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les

travaux qu'il a exécutés, sont solidairement *tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage* ou encore, d'un vice du sol. » (notre emphase)

[135] La doctrine et la jurisprudence sont claires que la notion de perte comprend la perte totale ou partielle du bâtiment, y compris la perte potentielle probable. L'auteur Vincent Karim mentionne :

« [...] la notion de « perte de l'ouvrage » doit s'interpréter largement. Elle s'évalue en fonction du résultat de l'ouvrage, de son utilisation et de sa destination. *La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle* ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné.

Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'elle affecte une partie importante de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation. »¹ (notre emphase)

[136] L'auteur Jacques Deslauriers ajoute :

« *Il doit s'agir de dégradations graves, de nature à affecter la solidité de l'immeuble et à entraîner sa perte totale ou partielle, ce qui signifie sa ruine ou des dégradations devenues telles à la suite de la négligence du constructeur d'y remédier dès qu'elles ont été portées à sa connaissance.* [...] »

Il suffit que les vices soient de nature à provoquer cette perte. *Le mot « périr » réfère à tout dommage sérieux au gros œuvre de l'édifice.* Une diminution sensible de l'aptitude de l'immeuble à servir aux fins pour lesquelles il a été construit peut être un facteur significatif. (notre emphase)

[137] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Ain & Zukuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée et als.*², cite la décision *Viking Fire Protection c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L.*³ et affirme :

« *Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble.*

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle. » (notre emphase)

¹ KARIM, Vincent, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éditions Wilson & Lafleur, Montréal, 2004, pp. 255-256.

² AZ-92012102 (C.A.)

³ 200-09-000284-866, 29 avril 1991 (C.A.)

[138] Selon la preuve, il est clair et non contredit que les solins sont mal installés. Les Entreprises Léonard Inc. a même affirmé qu'ils étaient absents (Pièce B-50).

[139] En ce qui a trait à la dénonciation du problème de solins, le Tribunal d'arbitrage considère que tous les délais incombant au Bénéficiaire ont été respectés. Le délai pour dénoncer un vice de construction est de cinq (5) ans à partir de la publication de la déclaration de copropriété. Or en l'occurrence, la déclaration de copropriété a été publiée le 31 octobre 2000 et donc, le délai de dénonciation était le 31 octobre 2005. L'ampleur et la nature des problèmes causant des infiltrations ont été très difficiles à découvrir, même pour l'Administrateur et ses inspecteurs. Les problèmes se sont manifestés progressivement et la preuve est très claire que ni le Bénéficiaire ni l'Administrateur ne connaissait la source des infiltrations d'eau aux fenêtres. L'Administrateur faisait de longues enquêtes. L'Entrepreneur ne participait pas à la recherche de la cause. Or, l'Entrepreneur et ses administrateurs ont été informés des graves problèmes d'infiltration d'eau et de leur nature généralisée, par lettre du Bénéficiaire datée du 2 avril 2004 (Pièces A-14), ce qui est bien à l'intérieur du délai de 5 ans. Cette lettre a été envoyée à l'Administrateur en copie conforme.

[140] Or, une des causes de ces infiltrations d'eau à ce moment a sans doute été la mauvaise installation ou encore l'absence des solins. La pièce A-14 sommait l'Entrepreneur et ses administrateurs de procéder aux travaux requis, ce qui comprenait le problème de solins. Or, l'Entrepreneur n'a pas agi et a laissé le Bénéficiaire et l'Administrateur s'occuper seuls des problèmes. À notre avis, l'Entrepreneur est bien mal venu de plaider aujourd'hui qu'il n'a pas été suffisamment mis au courant d'une des causes des infiltrations d'eau aux fenêtres alors qu'il a sciemment choisi de ne pas répondre ni de s'impliquer dans la recherche de ces causes d'infiltrations après en avoir été dûment informé.

[141] Pour ce qui est de l'Administrateur, la preuve révèle qu'il était au courant des problèmes d'infiltration d'eau, y compris le rôle des solins manquants ou mal installés et ce bien largement avant l'échéance du 31 octobre 2005. Les sources et causes des infiltrations d'eau ont été découvertes progressivement. L'Administrateur a appris en même temps que le Bénéficiaire qu'une des sources des infiltrations d'eau était la mauvaise installation ou l'absence des solins (voir notamment pièces B-3 (3 septembre 2004), B-49 (photos de l'inspecteur de l'Administrateur relatives au problème de solins datées du 17 avril 2005), A-40 (dénonciation du problème de solins par le Bénéficiaire 26 mai 2005) et A-43 (reconnaissance du problème de solins par l'Administrateur 27 juin 2005). Cela n'est d'ailleurs pas contesté par l'Administrateur.

c) Les dommages collatéraux

[142] Le Bénéficiaire réclame également que tous les dommages causés par les infiltrations d'eau aux unités en cause soient réparés. L'Administrateur et l'Entrepreneur s'objectent à cette demande, sauf quant aux 8 unités visées par la lettre de l'Administrateur (Pièce A-43).

[143] Le Tribunal d'arbitrage considère que l'Administrateur s'est engagé à réparer tous les dommages causés par les infiltrations d'eau à l'immeuble et n'a pas spécifié, dans sa lettre (pièce A-43), que celle-ci ne visait qu'une partie de l'immeuble. L'Administrateur reconnaît que toutes les fenêtres sont affectées d'une malfaçon cachée et laissent entrer l'eau à des degrés variables. La preuve n'est pas contredite que tous les solins sont mal installés ou absents. Or, le certificat de garantie inclut la réparation des dommages collatéraux pour une malfaçon cachée :

« **3.1** L'APCHQ ne couvre aucune responsabilité, directement ou indirectement, relativement aux dommages encourus par l'acheteur et qui résulteraient de la responsabilité de l'entrepreneur, à savoir mais sans limitation : blessures corporelles, dommages à la propriété ou à la personne, *dommages à la propriété autre que l'unité ou le bâtiment couverts par le présent certificat et qui surviendraient à la suite d'une malfaçon cachée couverte par le présent certificat.* » (notre emphase)

[144] Par conséquent, tous les dommages causés doivent être réparés, et ce, dans toutes les unités affectés.

[145] L'ordonnance à ce sujet sera par ailleurs sursise jusqu'à ce que le problème de fenêtres soit résolu. De plus et afin d'éviter tout abus sur la question, le Tribunal d'arbitrage conservera compétence quant aux dommages collatéraux et autorise les parties à lui soumettre toute preuve additionnelle sur la question, le cas échéant. Le Tribunal d'arbitrage réserve de plus le droit des parties d'obtenir des précisions additionnelles, le cas échéant.

d) Les frais d'expertise

[146] Le Bénéficiaire soumet qu'il a dû encourir des frais importants afin de découvrir l'ampleur des vices et mener à terme le présent arbitrage et que le témoignage d'expert de même que les rapports d'expertises étaient essentiels à cette fin.

[147] Il soumet que ces frais doivent lui être remboursés.

[148] À cet égard, il soumet que le Code d'arbitrage du Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) permet au Bénéficiaire de réclamer ces frais :

« **Article 27.** 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. [...] »

[149] Selon l'Administrateur, les parties sont liées par un certificat de garantie qui circonscrit les pouvoirs de l'arbitre. Ce certificat ne fait pas état de la question des frais d'expertise. Le Bénéficiaire plaide quant à lui que les pouvoirs inhérents de l'arbitre,

conjugués à l'article susmentionné, permettent à l'arbitre de condamner la partie perdante au paiement de ces frais.

[150] Il soumet au Tribunal d'arbitrage les factures B-26, B-27, B-29 et B-48. Une facture additionnelle a été fournie après l'audition par le procureur du Bénéficiaire (Pièce B-51). Les frais suivants sont réclamés :

- a) Pièces B-26 et B-27 : Rapport et témoignage devant le Tribunal d'arbitrage de Monsieur Michel Picotte (montant total de : 3 952.81\$);
- b) Pièce B-29 et B-51 : Rapport, inspections, tests et témoignage devant le Tribunal d'arbitrage de Monsieur Jacques Benmussa (montant total de : 11 776.46\$);
- c) Pièce B-48 : Photocopies couleurs (montant total de : 562.91\$)

[151] Le Bénéficiaire soumet de plus la décision *Poirier c. Goyette, Duchesne, Lemieux Inc.*⁴, dans laquelle la Cour du Québec a octroyé le remboursement de frais d'expertise à un Bénéficiaire par un Entrepreneur pour des frais d'expertise encourus afin de constater l'ampleur d'un vice de construction.

[152] L'Entrepreneur considère que l'octroi des frais d'expertise dépendra du sort de l'action et qu'il est normal que le Bénéficiaire les reçoive s'il a gain de cause.

[153] L'Administrateur n'est pas de cet avis. Il considère que ces frais ne sont pas récupérables par le Bénéficiaire. Il affirme que selon l'article 1 du Code d'arbitrage du Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), ce Code ne vise que les arbitrages visés par la garantie statutaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Cet article mentionne :

« **Article 1.** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu du Règlement. [...] »

[154] Il soumet que selon les décisions *St-Jacques c. Calisto*⁵, *Labonté c. Les Constructions Lucien Huot Inc.*⁶ et *Bordeleau c. Saint-Luc Habitation Inc.*⁷, le Tribunal d'arbitrage ne peut octroyer ces frais.

[155] Le Tribunal d'arbitrage considère que les faits soumis dans ces décisions diffèrent des faits en l'espèce.

[156] Qui plus est, et tel qu'indiqué par le soussigné dans la décision *Bordeleau c. Saint-Luc Habitation Inc.*, le remboursement des frais d'expertise peut être octroyé en vertu du certificat de garantie dans les cas où l'expertise soumise était essentielle au

⁴ AZ-50210757 (C.Q.)

⁵ 505-05-000994-928, C.S. Longueuil, 2 juin 1997, j. Paul Reeves.

⁶ 200-05-003668-923, C.S. Québec, 13 mai 1996, j. Camille Bergeron.

⁷ 03-1204/ML, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), 27 septembre 2004, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

sort du litige ou qu'elle a permis de combler un vide dans la preuve présentée. Le Tribunal d'arbitrage considère qu'en l'espèce, l'expertise de Monsieur Benmussa était nécessaire et essentielle.

[157] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le certificat de garantie permet de condamner l'Administrateur à ces frais dans les circonstances de l'espèce. En effet contrairement au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁸, le « certificat de garantie-catégorie B » en cause, rédigé par l'Administrateur, ne fait pas de distinction quant au paiement des frais reliés à l'arbitrage selon la partie qui a demandé l'arbitrage ou selon celle qui a gain de cause. Dans tous les cas, sauf, à notre avis, en cas d'abus ou lors de circonstances exceptionnelles, l'Administrateur est tenu aux frais d'arbitrage.

[158] Considérant ce qui précède, y compris le caractère essentiel de l'expertise et du témoignage de Monsieur Benmussa pour permettre au Tribunal d'arbitrage de trancher les questions en litige, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la réclamation du Bénéficiaire pour les frais de Monsieur Benmussa doit être accueillie et que ces frais doivent être remboursés par l'Administrateur. Par ailleurs et en vertu de la décision susmentionnée, les frais de photocopies ne seront pas remboursés par l'Administrateur.

[159] Les frais engendrés pour le rapport et le témoignage de Monsieur Picotte ne seront par contre pas octroyés. Le témoignage de ce dernier n'était pas essentiel et regroupait en grande partie les constatations et le témoignage de Monsieur Benmussa.

[160] Dans la mesure où cela est pertinent, le Tribunal d'arbitrage précise que les ordonnances rendues se situent dans le cadre et ne peuvent excéder les limites du certificat de garantie qui lie toutes les parties en l'instance.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

CONDAMNE l'Entrepreneur à effectuer les réparations recommandées par Monsieur Armand Patenaude selon les règles de l'art sur 5 fenêtres choisies par le Bénéficiaire dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à effectuer les réparations recommandées par Monsieur Armand Patenaude selon les règles de l'art sur 5 fenêtres choisies par le Bénéficiaire dans les 30 jours de l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur;

CONSERVE JURIDICTION quant à la demande d'arbitrage du Bénéficiaire relative à la demande d'arbitrage concernant les fenêtres de l'immeuble en attente des résultats obtenus quant aux réparations à effectuer;

CONDAMNE l'Entrepreneur à remplacer l'ensemble des solins de l'immeuble selon les règles de l'art dans les 60 jours de la présente sentence arbitrale;

⁸ c. B 1-1, r.0.2. Ci-après le *Règlement*.

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à remplacer l'ensemble des solins de l'immeuble selon les règles de l'art dans les 60 jours de l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur pour ce travail;

CONDAMNE l'Entrepreneur à réparer tous les dommages intérieurs causés par les infiltrations d'eau à l'immeuble et ce selon les règles de l'art dans les 60 jours de la présente sentence;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à réparer tous les dommages intérieurs causés par les infiltrations d'eau à l'immeuble et ce, selon les règles de l'art, dans les 60 jours de l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur pour ce faire;

CONSERVE juridiction et réserve aux parties leurs droits d'obtenir des précisions quant aux travaux à effectuer, le cas échéant;

SURSEOIT à l'ordonnance concernant les dommages intérieurs causés par les infiltrations d'eau à l'immeuble jusqu'à ce que la question des travaux requis pour les fenêtres soit résolue de manière définitive par les parties ou le Tribunal d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 11 776.46\$ dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale;

CONDAMNE, conformément au certificat de garantie, l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



Me Jeffrey Edwards, Arbitre