

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU CERTIFICAT DE GARANTIE  
DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2008-12-005  
APCHQ : 08-054 FL

---

ENTRE :

LES PROJETS EUROPA INC.

(ci-après l' « entrepreneur »)

ET :

LA GARANTIE DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS  
DE L'APCHQ INC.

(ci-après l' « administrateur »)

ET :

LE SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE NOUVEL EUROPA

(ci-après le « bénéficiaire »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour l'entrepreneur :	M. Jean-Pierre Houle
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> François Laplante
Pour les bénéficiaires :	M <sup>e</sup> Marc Lanteigne
Date d'audience :	19 août 2008
Réception dernière correspondance :	28 août 2008
Date de la sentence :	15 septembre 2008

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0804-8300-GAMM  
SA-8047

## I

### LE RECOURS

[1] Les Projets Europa inc., l'entrepreneur, conteste en vertu du *Certificat de garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*, le *Certificat*, trois éléments d'une décision rendue le 30 janvier 2008 par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ, l'administrateur. Ce dernier accueillait alors de la façon qui suit ces trois réclamations relatives aux parties communes d'un immeuble présentées par le Syndicat de copropriété Le Nouvel Europa, le bénéficiaire :

#### *1. Soulèvement de la couche d'asphalte dans le stationnement (SS1)*

*Le syndicat de copropriété est d'avis que les réparations effectuées par l'entrepreneur sont inacceptables en ce sens que les espaces de stationnement 18, 19, 23, 27, 29 et 32 seraient encore aux prises avec le même problème.*

*De plus, le syndicat mentionne que vis-à-vis le stationnement no.18, l'eau traverse la dalle jusqu'au niveau inférieur.*

*Notre inspection du 17 janvier 2008 nous a permis de constater les faits avancés par le syndicat en ce qui a trait aux espaces de stationnement 18, 19, 23, 27, 29 et 32.*

[...]

#### *4. Dommages causés par l'eau au mur-rideau de l'unité 21*

*Le syndicat nous informe que l'entrepreneur n'a effectué aucune réparation en ce qui a trait au point 4.*

*En 2006, le syndicat a mandaté un autre entrepreneur en urgence, dans le but de mitiger les dommages, et ce, en raison de l'inaction de l'Entrepreneur « Les projets Europa inc. ».*

*Ils ont fait réparer le solin au-dessus du linteau de la grande fenêtre, à l'unité 21. Par la suite, ils ont procédé aux réparations des finis intérieurs au-dessus de la fenêtre.*

*Or, en avril 2007, l'eau s'est encore infiltrée, au même endroit. C'est à ce moment qu'ils se rendirent compte que le problème n'était pas uniquement relié au solin. Ils mandatèrent alors leur expert, Claude Morris, architecte, afin d'expertiser davantage.*

*Après expertise, l'architecte Morris en vint à la conclusion que l'eau provenait du toit-terrasse situé au-dessus de l'unité 21. Pour en venir à*

*cette conclusion, M. Morris a bloqué le drain du toit-terrasse dans le but de faire monter le niveau de l'eau. Après un certain temps, l'eau se serait mise à couler à la tête de la fenêtre.*

*L'expert a ensuite procédé à l'enlèvement de quelques planches sur le toit-terrasse pour accéder à la membrane. C'est à ce moment qu'il découvrit que le niveau de rehaussement de la membrane d'étanchéité au périmètre du toit-terrasse était égal ou inférieur au niveau du drain.*

*L'entrepreneur prétend pour sa part ne plus avoir de responsabilité pour ce point dû au fait que le syndicat a fait faire des réparations par un tiers.*

*Lors de notre inspection du 17 janvier 2008, nous avons été à même de constater les dommages causés par l'eau à la tête de la grande fenêtre, à l'intérieur de l'unité 21.*

*Selon les résultats de la dernière expertise effectuée par l'architecte Morris, il est facile de comprendre que l'eau puisse s'infiltrer à cet endroit dès qu'il y a accumulation d'eau sur la membrane du toit-terrasse.*

*En effet, l'eau glisse à l'arrière de la membrane, aux endroits où le rebord n'est pas suffisamment rehaussé.*

#### *5. Infiltration d'eau au mur sud du local de la génératrice*

*Le syndicat est d'avis que les travaux correctifs réalisés par l'entrepreneur sont inacceptables en ce sens que l'eau continue de s'infiltrer au même endroit. Selon l'expert du syndicat, M. Claude Morris, le problème proviendrait de l'inefficacité des chantepleures à évacuer l'eau au bas du mur de maçonnerie à l'extérieur.*

*De l'avis de l'entrepreneur, les problèmes seraient plutôt attribuables à des travaux de rénovation récemment effectués sur l'immeuble voisin. Selon lui, ces travaux ont nécessité de la part du syndicat, l'enlèvement de l'escalier d'issue et de la plaque de recouvrement de la cheminée.*

*Toujours selon l'entrepreneur, l'entrepreneur mandaté par le syndicat aurait omis ce qui suit :*

*De sceller certaines ouvertures créées lors du déplacement de l'escalier (ouvertures situées derrière les pièces d'acier).*

*De replacer et sceller la plaque de recouvrement de la sortie de la cheminée.*

*Les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection du 17 janvier 2008 n'ont pas permis de constater d'infiltration d'eau. Toutefois, des photos prises en date du 16 avril 2007 qui nous ont été remises par le syndicat, démontrent bien que l'eau s'infiltré.*

## *Analyse et décision*

### *Point 1*

*Concernant le point 1, nous rejetons les arguments de l'entrepreneur à l'effet que le soulèvement de la couche d'asphalte serait attribuable aux mauvaises habitudes des occupants.*

*L'entrepreneur est d'avis que le soulèvement de l'asphalte est causé par le mouvement des roues avant des véhicules lorsqu'ils sont immobilisés.*

*Par conséquent, nous devons exiger de l'entrepreneur qu'il intervienne à nouveau pour corriger ce problème de façon définitive.*

*De plus, il devra corriger l'étanchéité de la dalle vis-à-vis l'espace de stationnement 18.*

*Ces travaux devront être entièrement terminés d'ici le 15 mai 2008, à défaut de quoi ils seront exécutés par la GIR, aux frais et dépens de l'entrepreneur, et ce, sans autre avis ni délai.*

*[...]*

### *Point 4*

*Concernant le point 4, nous devons rejeter les arguments de l'entrepreneur relativement à sa non-responsabilité dû au fait qu'un autre entrepreneur mandaté par le syndicat aurait procédé à des réparations au niveau du solin.*

*La preuve a démontré que les travaux effectués par l'autre entrepreneur n'ont rien changé en ce sens que l'eau continue de s'infiltrer au même endroit et dans les mêmes conditions.*

*Par conséquent, nous devons exiger de la part de l'entrepreneur qu'il apporte tous les correctifs requis pour éliminer définitivement cette infiltration d'eau.*

*Par la suite, il devra réparer les dommages causés par l'eau à la tête de la grande fenêtre, à l'intérieur de l'unité 21.*

*Ces travaux correctifs devront être entièrement terminés d'ici le 15 mai 2008, à défaut de quoi ils seront exécutés par la GIR, aux frais et dépens de l'entrepreneur, et ce, sans avis ni délai.*

### *Point 5*

*Concernant le point 5, nous devons rejeter les arguments de l'entrepreneur à l'effet que les infiltrations d'eau seraient attribuables à*

*certaines oublis de la part d'un autre entrepreneur mandaté par le syndicat pour certains travaux qui ont été rendus nécessaires lors de travaux de rénovation effectués sur le bâtiment voisin.*

*La preuve a démontré que l'eau s'infiltrait au même endroit avant que l'escalier ne soit enlevé puis réinstallé. Bref, le problème est demeuré le même.*

*Par conséquent, nous devons exiger de la part de l'entrepreneur qu'il apporte tous les correctifs requis afin d'éliminer définitivement ces infiltrations d'eau.*

*Ces travaux correctifs devront être entièrement terminés d'ici le 15 mai 2008, à défaut de quoi ils seront exécutés par la GIR, aux frais et dépens de l'entrepreneur, et ce, sans avis ni délai.*

## II

### PREUVE

[2] Selon la documentation au dossier, suite à une première dénonciation faite par le bénéficiaire concernant notamment les trois points en litige, l'inspecteur Raynald Cyr, désigné par l'administrateur procède à une inspection le 9 février 2006 et rend une décision le 29 mars suivant.

[3] Le bénéficiaire, estimant que certains travaux requis à la suite du rapport de monsieur Cyr n'avaient pas été faits, ou insatisfait des correctifs apportés, saisit à nouveau l'administrateur en novembre 2007. Celui-ci confie alors le dossier à monsieur Jocelyn Dubuc qui procède à son tour à une inspection. Il rend en janvier 2008 la décision en litige ici.

[4] Je résume dans les paragraphes qui suivent la preuve présentée à l'égard de chacun des points en litige.

#### **Point 1- Soulèvement de la couche d'asphalte dans le stationnement (SS1)**

[5] Le problème, non contesté, concerne le soulèvement de la couche d'asphalte à certains endroits dans le stationnement.

[6] Déjà en mars 2006, la décision rendue par l'inspecteur Cyr ordonnait à l'entrepreneur d'apporter aux cases de stationnements numéros 7, 14, 17, 18, 19, 25 et 27 les correctifs requis *pour assurer la durabilité du matériel lors de manœuvres de stationnement ordinaires*. Il recommandait alors au bénéficiaire d'*informer les occupants de stationner de reculons, dans la mesure du possible, pour limiter la sollicitation de l'adhérence aux mêmes endroits*.

[7] Depuis, malgré certains correctifs apportés par l'entrepreneur à la suite de la décision Cyr, le bénéficiaire soutient que le problème n'est pas complètement résolu, en outre que l'asphalte s'est soulevé à d'autres endroits depuis.

[8] C'est dans ces circonstances que la seconde inspection a lieu et se penche sur les cases de stationnement 18, 19, 23, 27, 29 et 32. On le voit dans la décision qui suit, l'administrateur ordonne alors à l'entrepreneur de corriger le problème *de façon définitive*.

[9] Insatisfait, l'entrepreneur se pourvoit en arbitrage. Cela dit, sans attendre l'issue, l'entrepreneur effectue de nouveaux travaux correctifs sur les espaces de stationnement identifiés dans la décision en litige à l'exception d'un seul en raison, explique l'entrepreneur, de la présence d'une voiture le jour des travaux. Il insiste toutefois pour dire que malgré ces travaux, il estime ne pas être responsable du problème du soulèvement de l'asphalte aux endroits en question.

[10] En substance, selon l'entrepreneur, le problème résulterait d'une mauvaise utilisation des lieux plutôt que de l'exécution fautive du pavage. L'entrepreneur insiste que la membrane de bitume caoutchouté Hydrotech utilisée sous l'asphalte est conforme au devis et au *Code national du bâtiment* et est utilisée dans d'autres stationnement du genre.

[11] Selon l'entrepreneur, le fait que le problème se manifeste qu'à certains endroits démontre que sa cause serait dans des manœuvres de stationnement qu'il qualifie de non conformes utilisées pour entrer ou sortir des espaces de stationnement. Serait ainsi, selon lui, une manœuvre non conforme le fait pour un conducteur de braquer les roues de son véhicule alors que celui-ci est immobile.

[12] Pour éviter ce soulèvement, poursuit l'entrepreneur, les véhicules doivent être stationnés à reculons. Il ajoute que le bénéficiaire lui-même a reconnu dans une note adressée aux

copropriétaires le 23 mai 2007 la nécessité pour les conducteurs d'apporter une attention particulière à leurs manœuvres de stationnement et de se stationner à reculons. On peut y lire :

*Au cours de l'été 2006, des travaux de réparation des soulèvements de la couche d'asphalte ont été effectués dans le SSI. Ces correctifs ont été réalisés suite aux nombreuses démarches du conseil d'administration auprès de l'APCHQ. Le dossier de l'APCHQ est maintenant finalisé. Toute nouvelle réparation sera donc aux frais des copropriétaires « propriétaire » de l'espace de stationnement.*

*Nous vous demandons de stationner votre véhicule « À RACULONS » afin d'éviter de nouveau le soulèvement de l'asphalte.*

*Les réparations ont été réalisées sous la garantie de l'APCHQ, donc aux frais des Projets Europa. Depuis 2 ans, plus de 25 000 \$ ont été défrayés par l'entrepreneur dans le cadre de la garantie. Cette garantie est maintenant expirée.*

*Les prochaines réparations seront aux frais des copropriétaires concernés. Les honoraires nécessaires pour la réparation d'un espace de stationnement est de plus de 1 500\$. [sic]*

[13] Monsieur Claude Morris, architecte retenu par le bénéficiaire, a été entendu à titre de témoin expert. Il reprend essentiellement ce qu'il écrivait dans un rapport du 9 juillet 2008 :

*Lors d'une collecte d'échantillons des matériaux qui composent l'étanchéité des dalles structurales du garage de stationnement, nous avons constaté que la membrane Sopralène Flam Antirock de Soprema a été substituée pendant les travaux, par une membrane de bitume caoutchouté Hydrotech. Ce type de membrane est appliqué à l'état liquide et demeure très souple après refroidissement. D'épaisseur très variable, elle est la cause du glissement de la couche d'asphalte.*

*Travaux correctifs :*

*Aux endroits problématiques, la membrane caoutchoutée devrait être remplacée par une membrane plus rigide, avant de remplacer l'asphalte.*

[14] Selon monsieur Morris en effet, les problèmes de soulèvement de l'asphalte sont dus à l'utilisation de cette membrane dont l'épaisseur est difficile à contrôler et qui demeure souple une fois posée. Selon lui, l'asphalte installé sur une telle membrane et qui est sollicitée par le mouvement des roues des véhicules peut se soulever dépendamment de l'épaisseur de la membrane.

[15] Tout en reconnaissant qu'il n'existe pas de norme qui interdise formellement l'utilisation de ce type de membrane dans les stationnements, il reste, explique l'expert, que son utilisation y

est déconseillée justement en raison de la difficulté à en contrôler l'épaisseur lors de l'application et du fait qu'elle demeure trop élastique après.

#### **Point 4 – Dommage causé par l'eau au mur-rideau de l'unité 21**

[16] L'entrepreneur nie toute responsabilité à l'égard de ce problème en raison du fait que des travaux relatifs à celui-ci ont été confiés à un autre entrepreneur par le bénéficiaire. Il déplore, en outre le fait que le bénéficiaire aurait toujours nié avoir effectué quelque travaux que ce soit lors de l'ouverture du mur. C'est là l'essentiel de sa position.

[17] Selon la preuve, suite à la présence d'infiltrations d'eau au-dessus de la fenêtre de l'unité 21, le bénéficiaire présente en 2006 une première réclamation à l'administrateur. Celui-ci ordonne dans un rapport rendu en mars 2006 à l'entrepreneur *de s'assurer de l'étanchéité du mur*. Or, rien n'est fait.

[18] Devant l'inaction de l'entrepreneur et la persistance du problème, le bénéficiaire, agissant d'urgence, sur la foi des conseils de l'architecte Morris, confie à un autre entrepreneur de vérifier le solin situé au-dessus du linteau de cette fenêtre. Le revêtement de brique est démonté et des vérifications sont faites qui, selon l'expert Morris, ne révèlent rien d'anormal. Toutefois, ajoute-t-il, on décide par mesure de prudence vu que le mur est ouvert d'y installer une membrane supplémentaire avant de le refermer.

[19] Malgré ces travaux, d'autres infiltrations d'eau se produisent au même endroit au printemps 2007. Le bénéficiaire demande alors à monsieur Morris de procéder à de nouvelles vérifications.

[20] Monsieur Morris a témoigné à ce sujet. Selon lui, le mur en question, contrairement à ce qu'indique le rapport de l'administrateur, n'est pas un mur rideau. Il reprend essentiellement à l'audience ce qu'il écrivait à ce sujet dans son rapport de mai 2007 :

*Depuis la construction de l'immeuble, des infiltrations sont sporadiquement constatées au dessus d'une fenêtre de l'appartement #21. Ces infiltrations ont lieu au printemps ou à l'automne et ne sont pas nécessairement liées à de fortes pluies.*

*Ayant d'abord soupçonné une déficience du solin au dessus du linteau de la fenêtre, la brique a été démontée au dessus du linteau, l'étanchéité du mur a été refaite jusqu'au niveau de la terrasse qui est au dessus, à l'appartement #31. De fortes pluies sont tombées par la suite, sans occasionner d'infiltrations.*

*Au printemps dernier, des infiltrations se sont à nouveau produites pendant la période de dégel. Afin d'en déterminer les causes, nous avons fait enlever une partie du planchéage de la terrasse située au dessus pour examiner l'étanchéité.*

*Il s'agit d'un type d'étanchéité dite inversée, parce que la membrane étanche est située sous l'isolant.*

*Notre première constatation a été que, à la rencontre avec la colonne de briques, au coin de la terrasse, le point haut du solin est plus bas que le niveau supérieur du drain. Donc, si l'eau stagne au dessus de l'isolant, elle peut pénétrer la brique par percolation.*

*Nous avons ensuite bouché le drain et inondé la toiture à l'aide d'un boyau d'arrosage. Lorsque l'eau a atteint un certain niveau [...] des gouttes ont perlé au sommet de la fenêtre de l'appartement #21. La déficience d'étanchéité se trouve donc au niveau des solins qui sont posés au périmètre de la toiture de la terrasse.*

*Travaux correctifs :*

*Les travaux correctifs consisteront donc à enlever les matériaux qui empêchent l'accès à ces solins (planchéage de la terrasse, isolant et autres) et à refaire ces solins minutieusement, selon les règles de l'art. Sur la colonne de briques, il faudra poser une planche, et remonter le solin sur cette planche, au moins jusqu'au niveau du plancher de la terrasse.*

[21] Ainsi, cet expert, le seul entendu, écarte que le problème résulte d'une déficience du solin situé au-dessus du linteau de cette fenêtre de sorte que les travaux qui y ont été fait ne peuvent pas être la cause des infiltrations.

[22] Quant à l'inspecteur Dubuc, il explique avoir retenu la position du bénéficiaire puisque ce dernier avait démontré que les problèmes d'infiltration d'eau venaient non pas de la fenêtre mais bien de la terrasse située au-dessus.

### **Point 5 – Infiltration d'eau au mur sud du local de la génératrice**

[23] Dans sa décision de mars 2006, l'inspecteur Cyr indiquait que les conditions climatiques ne lui avaient pas permis de constater si la situation perdurait ou non. Il recommandait alors au

bénéficiaire de surveiller la situation et d'informer l'entrepreneur et l'administrateur si le problème se présentait à nouveau *afin qu'une inspection supplémentaire soit effectuée.*

[24] Le problème se reproduit en avril 2007, ce qui a éventuellement conduit à la décision en litige ici.

[25] Lors de notre visite des lieux, les parties ont reconnu que l'infiltration observée se produit à l'endroit où le tuyau d'échappement des gaz de combustion de la génératrice traverse le mur extérieur.

[26] L'entrepreneur soutient n'être aucunement responsable du problème, réitérant essentiellement ce qu'il écrivait dans une lettre du 14 juillet 2008 :

*À l'occasion des travaux de réfection de l'immeuble de la Cour fédérale, le Syndicat a autorisé la compagnie St. Denis Thompson à démanteler l'escalier de secours du condominium du [...] et à enlever la plaque de recouvrement de la sortie de la cheminée, à installer de points d'ancrage sur le mur sud de la copropriété et à faire des travaux de réfection de la maçonnerie pour remettre en état les lieux.*

*Hors, lors du repositionnement de l'escalier, l'entrepreneur mandaté par le Syndicat a omis non seulement de sceller certaines ouvertures créées lors du déplacement de l'escalier, situées derrière les pièces d'acier, mais également de replacer et sceller la plaque de recouvrement de la sortie de la cheminée.*

*Ceci explique, sans admission ni engagement de notre part, l'infiltration d'eau dans le local de la génératrice, et par conséquent, les travaux requis sont de l'exclusive responsabilité du Syndicat et de la compagnie engagée par ce dernier et non pas de « Les Projets Europa Inc ».*

*Contrairement aux dires du Syndicat, la cause de l'infiltration d'eau qui avait déjà été notée longtemps avant les travaux de démantèlement de l'escalier, était due au solin de la cheminée de la génératrice. Cette cause a été corrigée par le plombier initial du projet, Plomberie Richard Jubinville. Puis est survenue une deuxième infiltration dans la même région de l'immeuble mais dont la cause est distincte, nouvelle, et pas sous notre responsabilité. Le représentant de l'APCHQ ne semble pas avoir eu le discernement face aux deux infiltrations distinctes. La cause de cette dernière infiltration pourra être démontrée sur place lors de l'inspection d'arbitrage à l'aide d'un boyau d'arrosage.*

[...] [sic]

[27] Au cours de notre visite des lieux, l'entrepreneur a procédé à une démonstration destinée à illustrer son point de vue. Il a installé un boyau d'arrosage au niveau du fer angle de l'escalier d'issue mentionnée dans sa lettre et ouvert l'eau. Après quelques minutes, l'eau s'est mise à couler à l'intérieur du local de la génératrice.

[28] Selon monsieur Morris, l'eau qui s'est infiltrée s'est répandue sur le mur et ne s'est pas seulement localisée au niveau du fer angle. Or, selon monsieur Morris, son examen du mur a révélé que ses chantepleurs sont inefficaces autant au niveau de la fondation qu'à celui des linteaux d'acier situés au-dessus des ouvertures.

[29] Monsieur Morris ajoute qu'une bonne quantité de mortier est probablement tombé dans l'espace d'air pendant la construction de ce mur ce qui contribue à réduire le débit des chantepleurs. Selon lui, l'eau qui normalement descendrait dans l'espace d'air pour ressortir par les chantepleurs, est alors retenue et c'est ce qui expliquerait qu'elle s'infilte à l'intérieur de la salle de génératrice.

### III

#### ANALYSE ET DÉCISION

[30] Le litige se limite aux points 1, 4 et 5 de la décision rendue le 30 janvier 2008, les seuls visés dans la demande d'arbitrage de l'entrepreneur.

[31] Juridiquement, la partie qui se porte demanderesse devant un tribunal a de manière générale le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions. C'est donc le cas ici pour l'entrepreneur qui se pourvoit à l'encontre d'une décision lui imposant certains travaux correctifs.

[32] La règle suivante énoncée à l'article 2804 du *Code civil du Québec* relative à la notion de prépondérance de la preuve s'applique au présent litige :

*La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

[33] Je dois donc décider sur la foi de la preuve présentée et du droit pertinent du bien fondé du recours de l'entrepreneur.

[34] Ma visite des lieux en cours d'audience m'a permis de constater de visu de quoi il en retourne concrètement des points en litige. Pour l'essentiel, l'entrepreneur affirme soit que les problèmes constatés résultent de travaux faits par des tiers, soit encore de la faute des copropriétaires, que de toute façon il ne peut être tenu des correctifs ordonnés.

[35] L'architecte Morris dont la compétence n'a à aucun moment été mise en doute en cours d'audience est le seul expert à avoir témoigné. Il a livré un témoignage articulé et précis.

[36] Malgré les tentatives de l'entrepreneur de mettre en doute la crédibilité et l'impartialité de ce témoin, il reste que je ne vois aucun motif valable pour écarter son opinion à maints égards demeurée non contredite sur l'ensemble des points en litige. L'entrepreneur, non représenté par procureur, s'en prend, dans une correspondance adressée à monsieur Morris après l'audience dont copie m'a été transmise, à ce dernier à qui il reproche d'avoir cherché à favoriser les intérêts du bénéficiaire.

[37] Avec égards, le procédé et les propos pour le moins tardifs et irréguliers de l'entrepreneur ne peuvent être retenues et ils ne sont nullement supportés par la preuve. Le témoignage de monsieur Morris était appuyé des constatations qu'il a faites lui-même et amplement décrites tant dans des rapports antérieurs qu'à l'audience même. Que les propos et observations d'un témoin puissent déplaire à une partie est une chose mais qu'il y ait des motifs pour les écarter en est une autre. Or, ici, l'entrepreneur, qui aurait pu opter d'être assisté ou de retenir lui-même un expert pour les fins de l'arbitrage a préféré ne pas le faire. C'était son droit.

[38] Cela dit, voyons plus précisément chacun des points en litige.

### **Point 1- Soulèvement de la couche d'asphalte dans le stationnement (SS1)**

[39] Le soulèvement de la couche d'asphalte aux endroits identifiés n'est pas contesté et personne n'a soutenu que pareil soulèvement serait normal et acceptable. En fait, le litige porte plutôt essentiellement sur la cause de ce soulèvement : mauvais matériau selon le bénéficiaire; mauvais usage selon l'entrepreneur.

[40] Selon l'entrepreneur en effet le soulèvement observé n'est pas imputable à un quelconque vice ou malfaçon couverts par le *Certificat* mais plutôt à des manœuvres de conduite non conformes par les usagers du garage. A cet égard, l'entrepreneur souligne que le bénéficiaire a effectivement reconnu la nécessité pour les conducteurs de stationner leur véhicule à reculons. Or, selon l'entrepreneur, là où l'asphalte s'est soulevé c'est donc que la directive du bénéficiaire n'a pas été respectée et que des conducteurs fautifs ont effectué des manœuvres non conformes.

[41] Avec égards, l'entrepreneur, hormis ses affirmations à cet effet, n'a présenté aucun élément de preuve susceptible de démontrer le bien-fondé de ses hypothèses. L'exactitude ou la vraisemblance des affirmations voulant que certaines manœuvres par ailleurs courantes seraient non conformes et auraient les effets décrits ne sont pas démontrées.

[42] Dans son évaluation de la preuve, le Tribunal ne peut pas juger décisifs de simples soupçons ou des hypothèses non démontrées. Or, l'hypothèse avancée par l'entrepreneur n'est appuyée sur aucun fait ni opinion scientifique.

[43] En revanche, selon monsieur Morris, invité à témoigner sur cette question à l'invitation même de l'entrepreneur, explique ce soulèvement de la couche d'asphalte par la présence démontrée sous la couche d'asphalte d'une membrane somme toute déficiente. Après avoir expliqué la difficulté pour cette membrane, en raison de son procédé d'application et de ses propriétés de présenter une surface uniforme et stable, monsieur Morris conclut, selon ma compréhension de son témoignage, que l'asphalte se soulève à certains endroits où la membrane est plus épaisse et l'asphalte est plus sollicité. Ces propos n'ont pas été infirmés.

[44] Même si ce point de vue de l'architecte n'est pas partagé par l'entrepreneur, il demeure que ses constatations et conclusions ne sont pas contredites par aucun élément de preuve et qu'en vertu de la règle de la prépondérance énoncée plus haut, il incombait à l'entrepreneur de démontrer la plus grande probabilité de ses propres allégations; ce qu'il n'a pas fait.

[45] Pour l'essentiel, l'entrepreneur oppose en effet à la preuve un argument voulant que d'autres utilisent ce type de produit dans des stationnements sans problème. Même en prenant pour acquis que cette allégation avait été démontrée, elle n'explique pas le soulèvement d'asphalte ici de même que les affirmations voulant que des manœuvres seraient non conformes

n'ont pas été démontrées. Le pavage doit tenir et rien ne dit qu'il serait normale pour de l'asphalte neuf de se soulever quand on ne stationne pas à reculons ou encore lorsqu'on tourne le volant à l'arrêt.

[46] Pour toutes ces raisons, à l'examen, ni la preuve ni l'argumentation présentée par l'entrepreneur ne permettent d'écarter comme mal fondée la décision de l'administrateur laquelle est donc maintenue.

#### **Point 4 – Damage causé par l'eau au mur-rideau de l'unité 21**

[47] Tout comme pour le point précédent, l'infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre de l'unité 21 n'est pas contestée, l'entrepreneur soutient plutôt ne pas en être responsable. En substance, selon ce dernier, son obligation de corriger la situation serait éteinte parce que le bénéficiaire a retenu les services d'un autre entrepreneur pour effectuer des travaux à l'endroit de ces infiltrations.

[48] Effectivement, la preuve démontre que le mur en question a été dégagé et la brique démontée au-dessus du linteau de la fenêtre de l'unité 21. Pour citer le rapport de l'expert Morris, *l'étanchéité du mur a été refaite jusqu'au niveau de la terrasse qui est au dessus, à l'appartement #31*. Vainement, selon la preuve.

[49] Or, l'allégation de l'entrepreneur voulant que la situation résultait de quelque faute commise par un tiers postérieurement à l'apparition des premières infiltrations n'est tout simplement pas démontrée. En somme, ces affirmations de l'entrepreneur ne sont nulle part supportées par quelque élément de preuve : aucun élément matériel n'a été présenté qui dirait pourquoi il y a infiltration et en raison de quels travaux.

[50] En revanche, la preuve présentée par le bénéficiaire démontre que les travaux effectués à sa demande n'ont ni détérioré ni amélioré les choses puisque le problème d'infiltration qui existait avant ces travaux est revenu. Toujours selon la preuve non contredite, des vérifications subséquentes ont permis de relier la cause la plus vraisemblable du problème au toit terrasse situé au dessus. Or, ces affirmations étayées ne sont aucunement contredite par la preuve.

[51] Pour ces raisons, je rejette la demande de l'entrepreneur à ce sujet et maintient donc la décision de l'administrateur.

#### **Point 5 – Infiltration d'eau au mur sud du local de la génératrice**

[52] Le fait même de cette infiltration n'est pas contredit. En revanche, selon l'entrepreneur la responsabilité de corriger la situation ne lui reviendrait pas mais plutôt à un autre entrepreneur retenu par le bénéficiaire pour enlever puis replacer l'escalier d'issue décrit au dossier et une plaque de recouvrement d'une cheminée.

[53] Selon l'entrepreneur, l'escalier en question aurait mal été repositionné en ce que la plaque de recouvrement de la sortie de la cheminée ainsi les ouvertures créées lors du déplacement de l'escalier n'auraient pas été scellées. C'est, selon ma compréhension de la position de l'entrepreneur, ce qui expliquerait les infiltrations d'eau.

[54] Afin d'étayer son point de vue, l'entrepreneur a procédé à une démonstration destinée à visualiser le parcours suivi par de l'eau accumulée à l'endroit où il allègue les manquements commis par l'entrepreneur chargé de replacer l'escalier que l'on sait.

[55] Avec égards, je n'estime pas cette preuve suffisamment convaincante pour écarter le point de vue retenu par l'administrateur. D'une part, en effet, l'écoulement d'eau ne s'est pas confiné à l'endroit pointé par l'entrepreneur et s'est étendue également le long du mur.

[56] D'autre part, et surtout, la preuve non contredite démontre ce genre d'infiltration s'était produite au même endroit et ce, avant que l'escalier ne soit enlevé puis réinstallé.

[57] Avec égards, compte tenu des circonstances, l'explication avancée par l'expert Morris pour expliquer l'infiltration en question est la plus vraisemblable et convaincante.

[58] Pour toutes ces raisons, la demande de l'entrepreneur à ce sujet est rejetée.

[59] En conséquence de ce qui précède, le Tribunal

- Maintient les décisions de l'administrateur à l'égard des points 1, 4 et 5 du rapport du 30 janvier 2008 et rejette le recours de l'entrepreneur.

- Ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs ordonnés par l'administrateur dans les 30 jours des présentes et à défaut, à l'administrateur d'y procéder lui-même.
- Ordonne en conformité du *Certificat* que les coûts d'arbitrage soient défrayés par l'administrateur.

Montréal, le 15 septembre 2008

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0804-8300-GAMM  
SA-8047