

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

## ARBITRAGE

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

---

Entre

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LES COURS DU CANAL LACHINE  
PHASE VII**

Bénéficiaire

Et

**DEVMONT INC.**

Entrepreneur

Et

**ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU  
QUÉBEC INC.**, agissant sous le nom de son service « **LA GARANTIE DES  
IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ (GIR)** »

Administrateur

N° dossier Garantie : B-21425C-2 à  
B-21431C-2

N° dossier GAMM : 2008-12-001

N° dossier Arbitre : 13 185-37

---

### SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre:

Me Jeffrey Edwards

Pour le Bénéficiaire:

Monsieur Yves L'Écuyer  
(Syndicat de Copropriété Les Cours du  
Canal Lachine Phase VII)

Pour l'Entrepreneur:

Me Alexandre Franco (Crochetière, Pétrin)

Pour l'Administrateur:

Me François Laplante (Savoie Fournier)

Dates des audiences:

Les 16 et 17 octobre 2008

Visite des lieux: Le 16 octobre 2008 (AM)  
101, rue de Lévis, Montréal, Québec

Auditions d'arbitrages : Le 16 octobre 2008 (PM)  
Le 17 octobre 2008 (AM/PM)

1080, Côte du Beaver-Hall, bureau 600, à  
Montréal

Date de la décision : Le 25 novembre 2008

---

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

**1) LES ASPECTS PRÉLIMINAIRES**

**a. Les faits**

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage du Syndicat de copropriété Les Cours du Canal Lachine Phase VII (« Bénéficiaire ») d'une décision (Pièce A-14) (« Décision ») datée du 11 octobre 2007 d'un conciliateur nommé par la Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ (« Administrateur de la Garantie »), un service créé sous l'égide de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc., en vertu d'un certificat de garantie – catégorie B (« Certificat ») émis par l'Administrateur de la Garantie.

[2] Noter qu'en vertu du Certificat, le « Bénéficiaire » est désigné comme « Administrateur ». Étant donné qu'il y a un « Administrateur de la Garantie », nous avons préféré, afin d'éliminer toute ambiguïté, se référer dans la présente décision au Syndicat de copropriété comme étant le « Bénéficiaire ».

[3] L'origine de la plainte ayant donné lieu à cette demande d'arbitrage est le rapport d'expertise daté du 28 août 2006 (intitulé « Rapport d'anomalies ») (« Rapport ») préparé par Georges Fallah, architecte, concernant les projets immobiliers impliqués. Il y énumère 112 « anomalies » en annexant des photos à l'appui pour chaque item soulevé, un tableau décrivant chaque « anomalie », l'endroit où il est situé, la norme applicable, le cas échéant, et décrivant les travaux correctifs appropriés à son avis. Il s'agit d'un travail d'une grande minutie. Cependant, Monsieur Georges Fallah, architecte, n'a pas distingué quelles « anomalies » ont fait l'objet, le cas échéant, d'une dénonciation antérieure à une des nombreuses décisions rendues par l'Administrateur de la Garantie par rapport à ce projet immobilier ou encore qui ont fait l'objet d'un désistement antérieur du Bénéficiaire. Ce Rapport est aussitôt envoyé par le

Bénéficiaire comme réclamation à l'Administrateur de la Garantie. L'Administrateur nomme alors Rénald Cyr, T.P. comme conciliateur pour examiner les divers points soulevés dans la réclamation.

[4] Monsieur Cyr prépare et rend la Décision de l'Administrateur de la Garantie. Il synthétise les points soulevés dans 75 points. Le Bénéficiaire abandonne les derniers 7 points (69 à 75) au motif que les travaux pertinents ont déjà été réalisés par le Bénéficiaire. Dans sa Décision, le conciliateur rejette tous les autres points soulevés, surtout pour les raisons de non-respect du délai prévu au Certificat pour le type de vice impliqué. Nous y reviendrons.

[5] Le 26 novembre 2007, le Bénéficiaire demande l'arbitrage pour tous les points en cause (1 à 68). Aucune objection n'est faite par l'Entrepreneur ou par l'Administrateur selon laquelle la demande d'arbitrage est hors délai par rapport à la Décision rendue. Nous devons donc conclure que la demande d'arbitrage a été faite dans le délai prévu de 15 jours après réception de la Décision (Art. 6.7 du Certificat).

#### **b. La visite des lieux**

[6] À la demande du Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage a fait une visite des lieux et a examiné, suivant les us et coutumes dans un dossier de ce type, toute la preuve matérielle que les différentes parties voulaient montrer au président du Tribunal d'arbitrage, et celui-ci a écouté les témoignages explicatifs que les parties ou leurs représentants techniques voulaient faire valoir pour étayer leurs positions respectives.

[7] Après avoir été assermenté de manière solennelle, une partie ou son représentant pouvait témoigner par rapport aux aspects physiques examinés lors de la visite des lieux. Tous les procureurs au dossier étaient également présents.

[8] Il est surprenant et inusité que le procureur de l'Entrepreneur se soit alors objecté à ce que les parties ou leurs représentants techniques / experts puissent témoigner ou faire valoir leurs commentaires lors de la visite des lieux, au motif que la sténographe, dont les services ont été retenus par lui pour la continuation de l'audition aux bureaux de l'arbitre, n'était pas présente lors de la visite des lieux. Cette objection a été rejetée car il est tout à fait normal et prévisible dans le cadre de ces arbitrages de permettre à toutes les parties de témoigner lors de la visite des lieux par rapport aux éléments de preuve en question et rien n'avait empêché le procureur de l'Entrepreneur de s'assurer de la présence de la sténographe lors de la visite des lieux, si telle était sa préférence.

#### **c. Les conseillers techniques des parties**

[9] Le conciliateur Rénald Cyr, T.P., qui a rendu la Décision (Pièce A-14), a agi comme représentant et conseiller technique de l'Administrateur de la Garantie. Tel qu'en fait foi

le *Curriculum Vitae* (A-18) de Monsieur Cyr, il s'agit d'un conseiller technique très au fait des normes, codes et pratiques de la bonne construction. Il est technologue professionnel depuis huit (8) ans. Il nous paraît que Monsieur Cyr a fait un excellent travail dans sa décision, en particulier par rapport à l'organisation et à la rédaction des très nombreux points soulevés par le Rapport de Monsieur Georges Fallah, architecte, et qui font l'objet de la présente demande d'arbitrage. Selon le témoignage de Monsieur Cyr, il a été qualifié d'expert d'un tribunal de droit commun au moins six (6) fois et à maintes reprises devant des instances arbitrales impliquant l'APCHQ. Cependant, compte tenu des hésitations récentes des tribunaux d'arbitrage à accorder le statut d'expert au conciliateur nommé par l'Administrateur d'un plan de garantie, le Tribunal d'arbitrage décide de ne pas le qualifier d'expert.

[10] Monsieur Georges Fallah est architecte et membre de l'Ordre des architectes du Québec depuis dix-neuf (19) ans, tel qu'en fait foi son *Curriculum Vitae* (Pièce B-8). Selon son *Curriculum Vitae*, il est clair qu'il a une expérience importante au cours de sa carrière concernant l'examen, l'analyse et la supervision des travaux dans des projets de copropriétés divisées. Ce n'est pas un expert « professionnel » de la Cour, même s'il a été qualifié d'expert auprès du Tribunal au moins à quatre (4) reprises, selon son témoignage. Le Tribunal d'arbitrage note que Monsieur Fallah a impressionné par son impartialité, ses connaissances en construction et sa franchise dans ses réponses aux questions posées, même lorsque cette franchise ne servait pas les intérêts de la partie qu'il l'a engagé, le Bénéficiaire. Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage reconnaît à Monsieur Fallah la qualification de témoin expert.

## **2) QUESTION EN LITIGE**

[11] Est-ce que la décision du conciliateur au nom de l'Administrateur de la Garantie sur les points 1 à 68 est bien fondée?

## **3) ANALYSE ET DÉCISION**

[12] Le Certificat prévoit deux types de garanties pour les vices ou malfaçons dans les parties communes d'un ouvrage. Ces deux types de garanties sont énoncés aux articles 2.1.4 et 2.1.5 qui se lisent comme suit :

« 2.1.4 L'APHCQ réparera les malfaçons cachées originant des parties communes lorsque lesdites malfaçons auront été découvertes dans les deux (2) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divisée.

2.1.5 L'APCHQ réparera au regard des parties communes, tout vice de construction visé par l'article 2118 du Code civil du Québec, apparu au

cours des cinq (5) années suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise. »

[13] La date de départ de ces garanties est donc comptée à partir de la publication de la déclaration de copropriété divise. Selon la preuve non contestée, les dates de publication des déclarations de copropriété impliquées dans la présente instance sont les suivantes :

1. 2667, rue Rufus-Rockhead	Dossier B-21425C-2	le 18 décembre 2001
2. 2677, rue Rufus-Rockhead	Dossier B-21426C-2	le 17 décembre 2001
3. 2687, rue Rufus-Rockhead	Dossier B-21427C-2	le 8 novembre 2001
4. 101-111, rue de Lévis	Dossier B-21428C-2	le 8 novembre 2001
5. 2668, rue Sainte-Cunégonde	Dossier B-21429C-2	le 7 septembre 2001
6. 2678, rue Sainte-Cunégonde	Dossier B-21430C-2	le 7 septembre 2001
7. 2688, rue Sainte-Cunégonde	Dossier B-21431C-2	le 12 octobre 2001

[14] Notons que le Bénéficiaire actuel regroupe, pour les fins administratives, tous les syndicats de copropriété pour les adresses indiquées ci-haut.

[15] De plus, selon le Certificat, afin qu'une réclamation soit recevable, celle-ci doit être dénoncée conformément aux modalités énoncées à l'article 4.1 d) qui se lit comme suit :

«d) Pour les fins de la section 2 des présentes, l'acheteur s'engage à dénoncer à l'entrepreneur, lors de la réception, toute malfaçon existante. De plus, l'acheteur (ou l'administrateur, selon le cas) s'engage à dénoncer à l'entrepreneur toute malfaçon cachée ou vice de construction apparu avant la date d'expiration de chacune des garanties et ce, par courrier recommandé et dans des délais raisonnables, compte tenu de la nature du défaut et des circonstances, lesquels délais ne peuvent excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons ou vices. Dans l'éventualité où l'entrepreneur ne remédie pas à la malfaçon cachée ou vice de construction, l'acheteur (ou l'administrateur, selon le cas) devra en aviser l'APCHQ par courrier recommandé au plus tard deux (2) mois après la dénonciation prévue au paragraphe précédent; ».

[16] Compte tenu des dispositions et faits mentionnés ci-dessus, nous pouvons donc conclure ce qui suit. Par rapport à la garantie pour les malfaçons cachées en vertu de l'article 2.1.4 du Certificat, toute réclamation devait être dénoncée **au plus tard** deux (2) ans et six (6) mois après le 18 décembre 2001 (soit la date de publication la plus récente des sept (7) publications), soit le 18 juin 2004. Étant donné que le Rapport de

Monsieur Georges Fallah, architecte (Pièce B-1) a été envoyé le 31 août 2006, il est clair que l'envoi de ce rapport ne peut constituer une dénonciation valable pour se prévaloir de la protection juridique de deux ans pour les malfaçons cachées concernant ces propriétés.

[17] Il fallait donc, pour faire valoir une réclamation pour ce type d'anomalie (« malfaçon cachée ») établir la preuve d'une dénonciation antérieure, qui n'a pas fait l'objet d'un désistement du Bénéficiaire, et ce, au plus tard le 18 juin 2004.

[18] Le Tribunal d'arbitrage a donc demandé au représentant du Bénéficiaire et à son expert de préciser, parmi tous les points réclamés, lesquels tombaient plutôt sous la protection de la garantie de 5 ans énoncée à l'article 2.1.5, soit un vice de construction visé à l'article 2118 du *Code civil du Québec*, qui donne ou donnera lieu à une perte totale ou partielle probable de l'ouvrage, le tout au sens accordé par la jurisprudence à cet article en vertu du *Code civil du Québec*. En effet, le délai de protection pour un tel vice prenait fin **au plus tôt** le 7 septembre 2006 (compte tenu de la première publication d'une des déclarations de copropriété) et donc à l'intérieur de la dénonciation faite par l'envoi du rapport de Monsieur Georges Fallah, soit le 31 août 2006.

[19] Selon la position annoncée et confirmée par le Bénéficiaire et son expert, Monsieur Fallah, seulement six des 68 points contenus dans la décision de l'Administrateur (Pièce A-14) revêtaient les caractéristiques requises pour constituer un vice selon l'article 2.1.5. Nous y reviendrons.

[20] En conséquence, les autres 62 points traités par la Décision ne pouvaient réussir que dans la mesure où ils étaient recevables en vertu de la garantie de protection de deux (2) ans de l'article 2.1.4 du Certificat.

### **Examen des points en vertu de la garantie de 2 ans en vertu de l'article 2.1.4 du Certificat**

[21] Le Tribunal d'arbitrage a examiné et a donné à toutes les parties l'opportunité de s'exprimer par rapport aux points suivants de la Décision, à savoir : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 et 66.

[22] Quant à lui, le conciliateur Monsieur Cyr avait conclu dans sa Décision que ces points étaient, soit :

- 1) dénoncés à l'extérieur du délai requis de deux (2) ans; ou
- 2) s'ils ont fait l'objet d'une dénonciation dans les deux ans, ils ont subséquemment fait l'objet d'un désistement du Bénéficiaire ou d'une déclaration de satisfaction du Bénéficiaire; ou encore

- 3) que la matière du point en question était écartée par l'application d'une exclusion de couverture en vertu du Certificat, principalement l'exclusion par rapport à toute construction située hors du périmètre du bâtiment principal (Pièce 1-D).

[23] Au cours de l'enquête du Tribunal d'arbitrage, le Bénéficiaire n'a administré aucune preuve permettant de contester le bien fondé des conclusions de l'Administrateur de la Garantie par rapport à chacun de ces points.

[24] Ainsi, le Tribunal d'arbitrage confirme le bien fondé de la décision de l'Administrateur par rapport à tous ces points.

### **Examen des points en vertu de la garantie de 5 ans selon l'article 2.1.5 du Certificat**

#### **Point 1 : Mur de soutènement adjacent à la propriété au Syndicat de copropriété du Bief des Seigneurs.**

[25] Le Bénéficiaire se plaint que des travaux de renforcement de nature structurale réalisés au mur de soutènement au mois de septembre 2005 donnent lieu à de l'accumulation d'eau au pied du mur; cette eau gèle par temps froid et engendre une situation dangereuse. Cette eau provient des trous d'évacuation de l'eau installés dans le mur de soutènement lors des travaux. Selon l'ancien gestionnaire du Bénéficiaire, Louis D'Auteuil, qui a témoigné à l'audition d'arbitrage, ces trous d'évacuation ont été incorporés à la suggestion de l'ingénieur engagé par le Bénéficiaire, soit Jacques Chartrand, ing.

[26] L'Administrateur de la garantie et l'Entrepreneur soulèvent plusieurs moyens pour contester la réclamation sous ce point :

- 1) qu'une quittance a été accordée par le Bénéficiaire pour ces travaux;
- 2) qu'une immixtion du propriétaire selon l'article 2119 du *Code civil du Québec* a eu lieu;
- 3) qu'il s'agit d'un problème de responsabilité extracontractuelle non couverte par le Certificat.

[27] Il ne nous paraît pas nécessaire d'évaluer le bien fondé de ces moyens de défense. Selon la preuve, il est clair que le problème structural du mur de soutènement n'a jamais été dénoncé à l'Administrateur de la Garantie et n'a forcément jamais fait l'objet d'une décision de l'Administrateur de la Garantie. Ainsi, l'Administrateur n'a jamais ordonné la réalisation des travaux que le Bénéficiaire considère comme déficients ou insatisfaisants. Plutôt, une entente purement privée est intervenue entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire sans même que l'Administrateur de la Garantie ne soit

impliqué ou avisé. Or, nous sommes maintenant dans un arbitrage en vertu du Certificat selon lequel l'Administrateur de la Garantie agit à titre de caution des obligations prévues au Certificat. Or, l'article 6.1 du Certificat se lit comme suit :

« Si un différend survient entre l'entrepreneur et un ou des acheteur(s) (ou l'administrateur, selon le cas) sur toute question concernant l'application de la présente garantie, ce différend doit être soumis à l'APCHQ en vue de la conciliation. Ladite procédure de conciliation sera reconnue par l'entrepreneur et par le ou les acheteur(s) (ou l'administrateur, selon le cas) comme étant une condition essentielle de l'acceptation par l'APCHQ de toute responsabilité, tel qu'indiqué aux présentes sous la section « Garantie de l'APCHQ ».

[28] L'entente intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ayant donné naissance à la problématique de l'accumulation d'eau est une entente purement privée, conclue hors du cadre du Certificat de garantie. Il nous paraît en l'espèce qu'il serait inapproprié et non-conforme aux termes du Certificat d'obliger l'Administrateur de la Garantie à cautionner des travaux réalisés à son insu après l'émission du Certificat. Nous concluons donc que les travaux problématiques ne tombent pas dans le cadre du Certificat. Nous précisons que nous n'émettons aucune opinion quant à l'existence ou la qualité des droits que les parties pourraient choisir de porter devant les tribunaux de droit commun par rapport à la responsabilité contractuelle privée de l'Entrepreneur, le cas échéant, dans les circonstances.

**Point 13 : Fissuration de joints de brique au-dessus de la porte d'entrée du 2667, Rufus-Rockhead – Item 57 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

**Point 56 : Cernes d'eau au plafond du hall de la cage d'escalier intérieur rue Rufus-Rockhead – Item 107 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

[29] Lors de notre visite des lieux, nous avons observé la fissuration de joints et les dommages résultant d'infiltration d'eau. Un problème existe alors. Cependant, quelle est sa cause et son ampleur? L'expert du Bénéficiaire, Monsieur Fallah, n'a pas établi devant nous une cause probable. Afin de réussir devant le Tribunal d'arbitrage, en vertu de la garantie du Certificat de cinq (5) ans, il eût été nécessaire d'établir la cause du problème, ou que l'expert du Bénéficiaire établisse à la satisfaction du Tribunal d'arbitrage, selon son opinion et son expérience professionnelles, que le problème entraînera une perte partielle probable du bâtiment. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de ce fardeau de preuve. Ce point aurait pu réussir selon la garantie de deux (2) ans en vertu du Certificat pour la malfaçon non apparente, mais aucune preuve de dénonciation dans le délai requis de deux (2) ans n'a été établie.

**Point 15 : Corrosion et efflorescence sous la structure d'acier des balcons de la Cour intérieure – Item 18 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

[30] Lors de la visite des lieux, le président du Tribunal d'arbitrage a pu constater la présence importante de corrosion du métal et l'efflorescence et la détérioration prématurée de la petite dalle en ciment au dessus de la partie métallique inférieure du balcon situés à cet endroit. Nous avons pu constater que le problème est généralisé et affecte à divers endroits l'ensemble des balcons observés dans la cour intérieure. La question a également fait l'objet des représentations de toutes les parties lors de la continuation de l'audition. Selon la prépondérance de la preuve administrée devant le Tribunal d'arbitrage, il nous paraît clair qu'il s'agit d'un vrai problème grave résultant d'un vice de conception et de réalisation des balcons. Les fissures mentionnées dans le rapport de Monsieur Fallah aux extrémités des dalles de béton des balcons laissent entrer de l'eau. Cela entraîne une détérioration prématurée des balcons qui est déjà observable. Le représentant de l'Entrepreneur à l'audition, Salvatore Scalia, a confirmé que ces dalles de balcon possèdent une armature en métal à l'intérieur. Les cernes d'infiltrations d'eau, l'efflorescence et la rouille à la sous face des balcons proviennent du phénomène selon lequel l'eau entre dans les fissures périphériques des dalles de ciment, pénètre dans le ciment, ce qui provoque l'efflorescence sur les parties métalliques et envahit l'armature en métal, ce qui provoque à son tour la rouille constatée. Selon la preuve, avec le temps, l'armature va éclater, ce qui donnera lieu à une perte partielle ou même totale des balcons. Le Tribunal d'arbitrage a préféré le témoignage clair, expérimenté, logique et impartial de l'expert, Monsieur Georges Fallah, architecte, sur ce point.

[31] À notre avis, et avec égard, le témoignage du conciliateur, Monsieur Rénald Cyr, minimisait à tort ce problème en mentionnant qu'un programme d'entretien régulier, y compris la peinture, suffirait à le régler. Or, les représentants du Bénéficiaire ont établi qu'ils respectent un programme d'entretien avec des échéances, y compris pour les balcons mais qui ne règle pas ce problème. En effet, la peinture ici ne règle pas la cause du problème mais occulte simplement temporairement les symptômes de la détérioration et les désagréments constants.

[32] Selon le Tribunal d'arbitrage, les travaux requis, selon les règles de l'art, pour éliminer la cause du problème doivent être entrepris pour tous les balcons affectés de ce vice de conception et de réalisation.

**Point 16 : Efflorescence en surface des colonnes de briques de la cour intérieure – Item 19 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

**Point 17 : Chantepleures manquantes, obstruées ou en surplus à divers endroits du parement de briques – Items 20, 21, 45, 46, 55 et 63 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

[33] Ces points concernent des problèmes de maçonnerie, en particulier le manque allégué de chantepleures.

[34] Le point 16 concerne les colonnes de briques et l'abondance d'efflorescence présente en bas de ces colonnes de la cour intérieure du projet. Il n'y a pas de doute qu'il y a une quantité d'efflorescence anormale en bas de ces colonnes mais la cause de cette abondante efflorescence soulevait devant le Tribunal d'arbitrage des thèses opposées. Selon l'expert du Bénéficiaire, cela résulte de l'absence de chantepleures en bas des colonnes. Selon le conciliateur de l'Administrateur de la Garantie, cela est dû à la pluie qui tombe sur la brique et le mortier, qui fait sortir le sel qui ensuite descend en bas des colonnes. Le Tribunal d'arbitrage a noté lors de la visite des lieux et cela apparaît dans les photos (photo 26 du rapport d'expertise de Monsieur Georges Fallah, architecte) que l'efflorescence est également présente sur le béton à côté de l'extrémité inférieure des colonnes, ce qui est conséquent avec la thèse soutenue par le conciliateur de l'Administrateur de la Garantie.

[35] Par ailleurs, selon la preuve faite, il n'y a aucune norme qui requiert la présence des chantepleures dans les mortiers pour les colonnes de briques. Leur présence est obligatoire uniquement aux endroits où doivent être placées des membranes (les murs de briques, les fenêtres, les portes – voir article 9.20.13.8.1 du *Code national du bâtiment*). Par ailleurs, selon le témoignage du représentant de l'Entrepreneur, la brique autour de ces colonnes joue un rôle purement cosmétique car il y a une poutre d'acier du haut jusqu'au bas de la colonne qui est située au milieu de ces colonnes. Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage préfère le témoignage du conciliateur sur ce point et conclut que le Bénéficiaire n'a pas déchargé son fardeau de preuve, à savoir qu'il y a présence de vice et que ce vice est de nature d'un vice mentionné à l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[36] Il en est autrement de la réclamation décrite au point 17. Ici la preuve est claire qu'il y a violation des règles de l'art : les chantepleures auraient dû être pratiquées selon les règles de l'art à tous les endroits indiqués dans le titre de la rubrique no. 17, soit aux 800 mm selon l'article 9.20.13.8.1 du *Code national du bâtiment* et n'auraient pas dû être obstruées (9.20.13.8.2).

[37] Or, la preuve de l'Administrateur de la Garantie et de l'Entrepreneur pouvant permettre de justifier l'absence des chantepleures aux endroits indiqués était ou bien absente ou inadéquate devant le Tribunal d'arbitrage. Au contraire, la preuve du conciliateur selon laquelle les chantepleures n'étaient pas nécessaires pour les colonnes (en raison de l'absence des solins) soutenait le bien fondé de la réclamation du Bénéficiaire par rapport au point 17. La preuve et les conséquences de l'absence de chantepleures selon les normes sont claires et établies. Cela bloque l'évacuation de l'eau qui peut entrer, selon les conditions climatiques normales dans les briques et le mortier. Or, faute de moyen d'évacuation, l'eau reste emprisonnée derrière le mur de briques et cela engendre malheureusement avec le temps plusieurs problèmes graves,

dont le pourrissement et l'éclatement des matériaux internes et externes de construction de l'ouvrage.

[38] En effet, même dans le *Guide de performances de l'APCHQ*, produit par l'expert du Bénéficiaire sous la cote B-1 en liasse, nous pouvons lire à la p. 279 :

**« Chantepleures absentes ou insuffisantes**

**PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE**

Les chantepleures doivent être installées selon les divers paramètres prescrits par le code en vigueur (nombre, lieu, espacement, etc.) et ne doivent pas être obstruées.

**CORRECTIF À APPORTER**

Créer des ouvertures dans le respect des critères établis par le code en vigueur en faisant très attention de ne pas nuire à l'intégrité des solins ou membranes d'étanchéité. »

[39] Selon le Tribunal d'arbitrage, la preuve prépondérante établit que les chantepleures manquantes, obstruées, ou en surplus aux endroits indiqués dans le point 17, constituent une violation des règles de l'art et ce vice entraînera, s'il n'est pas corrigé suivant la méthode préconisée par l'APCHQ dans son propre manuel et en général selon les règles de l'art applicables, une perte partielle probable du bâtiment.

**Point 37 : Sécurité incendie au garage (isolant ignifuge) – Items 82, 83, 84 et 85 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

[40] Le 12 février 2004, lors de l'inspection par le conciliateur précédent, Monsieur Pierre Bonneville, assigné au dossier par l'Administrateur de la Garantie, il a été convenu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur de remplacer certaines parties de la tuyauterie en plastique par une tuyauterie incombustible et de calfeutrer les ouvertures avec un scellant ignifuge, tel que requis par le *Code national du bâtiment* (p. 3, point 5 de la Pièce A-17 – « Rapport de conciliation »). Selon le témoignage du représentant de l'Entrepreneur, Monsieur Salvatore Scalia, lors de l'audition, ces travaux ont été réalisés rapidement après la conclusion de cette entente. Cela est d'ailleurs corroboré par le témoignage de l'expert du Bénéficiaire qui admet que les tuyaux en plastique en question ont effectivement été remplacés. Le Bénéficiaire, par l'entremise du rapport de Monsieur Georges Fallah, architecte se plaint que le calfeutrage employé, lors de ces réparations, n'est pas ignifuge ou coupe-feu. Or, lors de l'audition, le Bénéficiaire dépose une lettre émanant de la Ville de Montréal, datée du 7 avril 2005 (Pièce B-7) selon laquelle :

« Le produit utilisé pour obturer les points autour des tuyaux traversant la dalle au stationnement n'est pas coupe-feu ».

[41] Nous rappelons que le Rapport de Monsieur Fallah a été envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de la Garantie le 31 août 2006. Or, l'article 4.1 d), dont le texte intégral a été reproduit ci-haut, requiert que la découverte du vice soit signalée aux débiteurs de la garantie au plus tard dans les six (6) mois de la découverte du vice. Ainsi, le Bénéficiaire aurait dû dénoncer à l'Entrepreneur la découverte que le scellant utilisé lors des réparations n'était pas ignifuge **au plus tard le 7 octobre 2005**, ce que le Bénéficiaire a malheureusement omis de faire. Il en ressort que la réclamation sous ce point est irrecevable au motif de tardivité à respecter cet article.

**Point 67 : Altération du trottoir en pavé uni donnant accès à la cour intérieure – Item 7 du rapport d'expert de Monsieur Georges Fallah, architecte**

**Point 68 : Altération du garde-corps au rebord du muret imbriqué du trottoir donnant accès à la cour intérieure – Item 8 du rapport d'expert Monsieur Georges Fallah, architecte**

[42] Le motif du rejet de ces points par le conciliateur dans sa décision est que ces problèmes font l'objet d'une exclusion de couverture dans le Certificat, à savoir, l'article 1 d) qui définit le bâtiment visé. Il se lit en partie comme suit :

« d) ... En outre, est expressément exclue de la présente définition, toute construction ou partie de construction située hors du périmètre du bâtiment principal soit, entre autres, les travaux de terrassement ou de nivellement du terrain autres que le nivellement brut, les murs de soutènement, les balcons et terrasses non reliés de façon permanente aux fondations, les allées et trottoirs, les revêtements d'asphalte ou de pavé imbriqué ainsi que le gazon, les arbres, plantes et arbustes ».

[43] Après lecture de cette exclusion à l'expert du Bénéficiaire, Monsieur Georges Fallah, architecte, celui-ci a concédé que, du point de vue factuel, le texte excluait les éléments physiques impliqués dans les points 67 et 68. Ainsi, selon le Tribunal d'arbitrage, le conciliateur avait raison de conclure à l'application de l'exclusion pour ces points.

#### **4) COÛT DE L'ARBITRAGE**

[44] Étant donné que le Bénéficiaire a gagné sur au moins un des points soumis à l'arbitrage et conformément aux articles 6.5 et 6.8 du Certificat, les frais d'arbitrage devront être assumés par l'Administrateur de la Garantie.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:**

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, le Syndicat de Copropriété Les Cours du Canal Lachine Phase VII;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur Devmont Inc. de réaliser, selon les règles de l'art, les travaux correctifs énoncés dans la présente sentence par rapport aux points 15 et 17 dans les trente (30) jours de la réception de la présente sentence;

**À DÉFAUT DE QUOI, ORDONNE** à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. de réaliser lesdits travaux;

Concernant les travaux correctifs ne pouvant être réalisés que dans des conditions de température plus clémentes, **SUSPEND** les délais du début de la réalisation jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2009;

**ORDONNE** à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. de rembourser au Bénéficiaire, Syndicat de Copropriété Les Cours du Canal Lachine Phase VII, les frais de demande de conciliation conformément à l'article 6.5 du Certificat de garantie (Pièce A-1);

**ORDONNE** à l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. de payer les frais d'arbitrage de la présente instance arbitrale.

*(s) Me Jeffrey Edwards*

---

Me Jeffrey Edwards, arbitre