
**ARBITRAGE EN VERTU DU CONTRAT DE GARANTIE
HABITATION NON OBLIGATOIRE – CONDOMINIUM**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM : 2008-09-006
GMB : A-20330/U-502800

ENTRE :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES WATERMAN – PHASE II
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE HABITATION DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

DÉVELOPPEMENTS TGB INC.
(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

| | |
|------------------------------------|--|
| Pour les bénéficiaires : | M ^e Karl De Grandpré |
| Pour l'administrateur : | M ^e Marc Baillargeon |
| Pour l'entrepreneur : | M ^e Martine Brodeur |
| Dates d'audience : | 28 octobre, 29 novembre 2008, 30 janvier, 18, 19 mars et 4 mai 2009 |
| Réception dernière documentation : | 22 mai 2009 |
| Date de la sentence : | 17 juin 2009 |

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0803-8299-GAMM
SA- 8059

I

INTRODUCTION

[1] Cette sentence décide du recours institué par le Syndicat des copropriétaires Waterman - Phase II, le bénéficiaire, qui conteste les éléments suivants d'une décision rendue le 12 mai 2008 par *La Garantie Habitation des Maitres Bâtitseurs inc.*, l'administrateur, suite à des réclamations concernant les parties communes de son immeuble construit par *Développements TGB inc.*, l'entrepreneur:

Historique du dossier

| | |
|------------------------|--|
| <i>11 janvier 2007</i> | <i>Réception du bâtiment par les Bénéficiaires</i> |
| <i>17 août 2007</i> | <i>Réclamation des Bénéficiaires adressée à l'entrepreneur et copie conforme à GMB</i> |
| <i>16 octobre 2007</i> | <i>Réception de la demande officielle de réclamation</i> |

Rapport de conciliation***1. Toit Terrasse***

Le Bénéficiaire mentionne que le toit terrasse coule dans le garage et ce, des deux côtés de l'édifice (à l'Est ainsi qu'à l'Ouest du 30 et 40 Waterman). L'Entrepreneur mentionne qu'il a transféré le dossier aux assurances. Il doit laisser faire les assureurs afin de déterminer le problème exact et qui sont les responsables (sous-traitants) dans le dossier.

Compte tenu que le dossier est présentement à l'étude avec les assurances, GHMB ne peut statuer sur ce point. Cependant, nous demandons à l'Entrepreneur d'informer le syndicat des copropriétaires des dénouements futurs.

2. Infiltrations d'eau au garage

Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a des infiltrations d'eau dans le garage par les bouches d'aération et de ventilation et aussi par un des tuyaux de plomberie. Il y a également une infiltration d'eau dans les escaliers intérieurs du 40 Waterman. L'Entrepreneur mentionne que les travaux de réparation venaient d'être effectués la veille de la conciliation.

GHMB ne peut constater une infiltration d'eau sur place. Cependant, des photos démontrent qu'il y a eu des infiltrations d'eau. GHMB demande au Bénéficiaire de faire les vérifications nécessaires au printemps et d'aviser GHMB dans le cas d'une infiltration d'eau. En

ce qui concerne l'eau présente lors de notre visite, l'Entrepreneur a expliqué que celle-ci était présente car il n'y avait pas eu assez de temps entre la réparation et la visite pour s'assécher complètement.

Conséquemment, GHMB ne demande pas d'intervention de la part de l'Entrepreneur pour le moment, puisque des travaux de corrections ont été réalisés.

[...]

10. Insonorisation

Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a présence de bruits d'escaliers communs au 24 Waterman et ceux-ci peuvent être entendus des condos adjacents. L'ascenseur au 24 Waterman cause des vibrations au condo situé au-dessus de la machinerie de cet ascenseur. Des bruits d'impact se font entendre dans les condos avec plafonds en béton au 24 Waterman, parce qu'aucune membrane insonorisant [sic] n'a été installée aux étages supérieurs. Il y a des problèmes de vibration avec le système de climatisation au 200-24 Waterman. La porte d'entrée du 24 Waterman fait vibrer tout un mur dans l'unité 100 quand elle est fermée.

L'Entrepreneur mentionne qu'il a respecté les normes en vigueur pour l'installation des planchers et autres.

Bien que dans le rapport déposé par le Bénéficiaire, il y a un commentaire qui mentionne que probablement il n'y aurait pas de membrane d'isolation phonique, GHMB ne peut conclure [sic] ce défaut de construction. En effet, le fardeau de la preuve revient au Bénéficiaire et celui-ci n'a pas démontré le bien fondé de ce manquement de la part de l'Entrepreneur. Pour que ce point fasse l'objet d'une étude attentive de la part de GHMB, il faudrait avoir des tests qui démontrent les problématiques dénoncées.

Par conséquent, GHMB ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.

[...]

20. Porte de garage non étanche

Le Bénéficiaire mentionne qu'il y a de l'air qui passe au bas de la porte de garage. De plus, il y a formation de condensation, de buée, de givre et de glace autour de la grange et de la petite porte du garage ainsi que sur la poignée de la petite porte. Le mécanisme de cette petite porte gèle et est ensuite impossible de verrouiller. L'Entrepreneur mentionne que la porte de garage ne peut être à 100% avec le béton, puisque ce dernier est détérioré par l'usage de sel et donc une détérioration du béton.

GHMB demande à l'Entrepreneur de vérifier l'étanchéité de la petite porte adjacente à la porte de garage et s'il y a lieu, d'apporter les

correctifs nécessaires. Par contre, GHMB ne demande aucune intervention pour la demande de l'air qui passe au bas de la porte puisque celle-ci est due à une mauvaise utilisation (sel qui endommage le béton).

[...]

24. Peinture extérieure

Le Bénéficiaire mentionne que les galeries, les escaliers de secours et les rampes ont passé un hiver sans être peints et que par la suite, ils ont été peints sur la rouille sans être préalablement sablés. Cette rouille commence à réapparaître. De plus, les lattes qui forment les paliers des escaliers de secours sont trop minces. GHMB et l'Entrepreneur ont constaté la présence de rouille sur les éléments mentionnés ci-dessus par le Bénéficiaire.

Par conséquent, GHMB demande à l'Entrepreneur d'effectuer les réparations nécessaires pour les sorties de secours arrière seulement. Compte tenu que l'Entrepreneur nous a démontré par des photos que les rampes en façade au niveau des terrasses ont été sablées avec une application d'une couche d'apprêt, GHMB ne demande pas d'intervention pour ces rampes.

[...]

49. Parties communes au 3^e étage du 24 Waterman

Le Bénéficiaire mentionne que les parties communes du 24 Waterman ne sont pas complétées : murs de gyproc, joints et peinture des murs et du plafond; moulures; cadrages de portes; vernissage des portes et des seuils de portes; peinture de la porte entre le corridor et la cage d'escalier. L'Entrepreneur mentionne que le tout sera complété lors de la vente finale des derniers condos.

Par conséquent, GHMB n'a pas à statuer sur ce point pour le moment.

[2] Dans le cadre d'une conférence téléphonique tenue avec les parties en juillet 2008, il fut convenu, étant donné que certains éléments apparaissant dans cette dernière décision renvoyaient à des questions qui n'avaient pas été l'objet d'une décision de l'administrateur, dont notamment le point 1, que celui-ci produise un rapport de conciliation complémentaire afin de se prononcer sur ces questions laissées pendantes.

[3] Ce second rapport est daté du 3 septembre 2008 et on peut y lire notamment ceci à l'égard du point 1 [toit terrasse] :

Le Bénéficiaire mentionne que le toit terrasse coule dans le garage et ce, des deux côtés de l'édifice (à l'Est ainsi qu'à l'Ouest du 30 et 40 Waterman). L'Entrepreneur mentionne qu'il a transféré le dossier aux assurances. Il doit laisser faire les assureurs afin de déterminer le problème exact et qui sont les responsables (sous-traitants) dans le dossier.

GHMB est consciente qu'il existe un défaut de construction sur ce point. Cependant, GHMB ne peut demander une autre action de la part de l'Entrepreneur compte tenu que le dossier est présentement à l'étude avec les assurances. Vous trouverez ci-joint une confirmation écrite que le dossier est étudié par les assurances.

De plus, l'Entrepreneur nous a mentionné que l'ingénieur au dossier pour la compagnie d'assurances est présentement en vacances et il devrait être de retour dans la semaine du 8 septembre.

[4] Cette décision est également portée en arbitrage et les conclusions recherchées à cet égard par le bénéficiaire sont les suivantes :

Constater qu'il y a un défaut de construction selon la preuve établie et établir un échéancier afin qu'il soit statué sur des délais raisonnables pour que les travaux soient effectués selon l'expertise de monsieur Claude Guertin, ingénieur, le tout supervisé par un professionnel choisi par le bénéficiaire.

[5] D'autres éléments de ces deux rapports sont toujours en litige. Il a toutefois été convenu qu'une sentence soit rendue sur les points mentionnés ci-haut sans attendre que l'audience portant sur ces autres éléments soit complétée. Il s'agit des points 3, 4, 5 (sur la question du délai d'exécution des travaux), 12 (en partie), 13 et 14 (sur la question du délai d'exécution des travaux), 16, 23, 28, 29, 35, 41 et 50. Je comprends par ailleurs que les parties ont engagé des pourparlers à l'égard de certains d'entre eux.

[6] En revanche, j'étais à l'origine saisie d'autres réclamations du bénéficiaire qui ne sont plus en litige. En effet, à l'occasion de l'audience du 29 novembre 2008, une entente est intervenue entre les parties et j'ai déjà rendu une sentence en prenant acte. Elle réglait les points 6, 7, 11, 12 (en partie), 17, 24 (en partie), 27, 30, 39, 40, 43 et 47 des réclamations initiales.

[7] La présente décision ne porte donc que sur les points 1, 2, 10, 20, 24 et 49 ainsi que sur la question plus générale de la date de réception des parties communes.

II PREUVE

[8] Le 3 mai 2007, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur certains problèmes qu'il estime couverts par le *Contrat de garantie habitation non obligatoire – condominium* émis par l'administrateur, ci-après le *Certificat*. Insatisfait des interventions de ce dernier, le bénéficiaire saisit formellement l'administrateur d'une réclamation le 17 août suivant.

[9] Monsieur Jasmin Girard, président et directeur général de l'administrateur, procède à une visite des lieux le 27 novembre 2007. Il fait rapport les 12 mai et 3 septembre suivants. L'essentiel des éléments de ces rapports qui mènent au litige sont reproduits plus haut.

[10] Je traiterai d'abord de la preuve présentée à l'égard de la question de la date de réception des parties communes; et ensuite de chacun des points en litige, dans l'ordre numérique de leur apparition dans les rapports.

La réception des parties communes

[11] La preuve pertinente à cette question n'est pas vraiment litigieuse. En effet, les parties reconnaissent toutes que l'entrepreneur a cédé le contrôle du syndicat des copropriétaires au bénéficiaire le 15 mars 2007 et ce, après avoir lui-même procédé à la réception des parties communes le 11 janvier précédent. Le document de réception complété ce jour-là comporte les mentions suivantes :

Déclaration de réception du bâtiment

Date à laquelle le bénéficiaire ou le syndicat des copropriétaires déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

Date de réception 11/01/07

Date prévue de fin des travaux à parachever ou à corriger 15/06/07

Nous reconnaissons avoir lu, compris et reçu copie du présent document et d'avoir complété avec l'entrepreneur la liste préétablie des éléments à

vérifier lors de la réception du bâtiment, en foi de quoi, nous avons signé en quatre (4) exemplaires à Saint-Lambert le 11^e jour de janvier 2007.

[12] Le document est signé par l'entrepreneur en qualité de bénéficiaire. Y est joint un rapport préparé par monsieur Didier Gillon, un architecte et urbaniste dont les services ont été retenus par l'entrepreneur en vue d'une inspection des parties communes. Monsieur Gillon n'a pas été cité à témoigner. Son rapport recense près d'une trentaine d'éléments à corriger ou à parachever. Ses extraits pertinents sont les suivants :

Par la présente, je soussigné Didier Gillon, architecte et urbaniste, ayant le mandat de vérifier seulement la finition des travaux des parties communes du projet, confirme que ces travaux ont été exécutés et j'ai dressé la liste des déficiences constatées à ce jour.

Généralités (ces éléments s'appliquent en tout ou en partie au parties communes)

[...]

- *certaines garde-corps des balcons ont des petites retouches de peinture à faire*

[...]

Escalier 24

[...]

- *au 3^e étage, finir la peinture du corridor et finir les 7p.c. de plafond encore ouvert*

[...]

Garage

- *les problèmes d'infiltration d'eau au toit et murs du garage sont analysés par l'expert Michel Lorti de la firme Super-Tech (...) et les tests sont en cours.*

[sic]

[13] Ignorant l'existence du rapport de monsieur Gillon ainsi que du document rempli par l'entrepreneur pour valoir comme réception des parties communes, le bénéficiaire mandate le Groupe Conseil GIE afin qu'il procède avec lui à une inspection des parties communes. L'inspection est effectuée en mars 2007. Selon ma compréhension des choses, l'entrepreneur n'est pas présent à cette occasion.

[14] Le rapport du Groupe Conseil GIE porte la signature de l'ingénieur Silina Kanho ainsi que du technicien en architecture Philippe Hauguel. Il est transmis au bénéficiaire le 2 mai 2007. C'est notamment sur la foi des constatations qui y sont faites que le bénéficiaire transmet le lendemain à l'entrepreneur la lettre suivante lui demandant notamment de corriger les éléments déficients qui y sont énumérés ainsi que certains autres qu'on n'y mentionne pas; en somme, près d'une cinquantaine de réclamations. On peut y lire à cette lettre :

Comme vous le savez, le contrôle du Syndicat des copropriétaires Waterman – Phase II a été remis aux copropriétaires lors de la rencontre extraordinaire qui a eu lieu le 15 mars 2007. Depuis ce temps nous avons retenu les services d'un ingénieur en bâtiment pour faire un rapport sur les vices et malfaçons que pouvait présenter le bâtiment et nous avons demandé aux copropriétaires de nous faire une liste des items relatifs aux aires communes qui étaient soit mal terminés ou pas terminés selon les promesses faites par TGB.

[Caractères gras ajoutés]

[15] Insatisfait des interventions de l'entrepreneur, le bénéficiaire demande à l'administrateur le 17 août 2007 son intervention, ce qui mène éventuellement aux décisions des 12 mai et 3 septembre 2008. Ce n'est qu'au moment où il prend connaissance de la décision de mai que le bénéficiaire apprend qu'il y aurait eu réception des parties communes par l'entrepreneur en janvier 2007.

Point 1. Toit terrasse

Point 2. Infiltrations d'eau au garage

[16] Ces deux points ont fait l'objet d'une preuve commune et visent tous les deux des problèmes d'infiltration d'eau au garage souterrain de l'immeuble, problèmes qui remontent à 2006. On situe les infiltrations au niveau du toit terrasse surplombant le garage [point 1] de même qu'à celui des murs de fondation par des fissures, par des bouches de ventilation ainsi qu'au pourtour d'un drain situé dans le garage [point 2].

[17] Concernant le point 1, l'administrateur, tout en reconnaissant qu'un défaut de construction affecte le système d'étanchéité du toit terrasse, n'ordonne toutefois pas à

l'entrepreneur de procéder à quelque travail correctif dans un délai donné. Cette décision du 3 septembre conclut plutôt :

L'entrepreneur mentionne qu'il a transféré le dossier aux assurances. Il doit laisser faire les assureurs afin de déterminer le problème exact et qui sont les responsables (sous-traitants) dans le dossier. [...] GHMB ne peut demander une autre action de la part de l'Entrepreneur compte tenu que le dossier est présentement à l'étude avec les assurances.

[18] La preuve présentée ne permet de comprendre ni de savoir ce qui s'est passé au niveau des assurances sinon que l'une des réclamations de l'entrepreneur aurait été rejetée.

[19] Quoi qu'il en soit, l'entrepreneur reconnaît que des travaux correctifs sont nécessaires et se dit prêt à les faire. Toutefois, il est en désaccord avec les travaux correctifs précis que demande le bénéficiaire qui réclame le remplacement complet du système d'étanchéité de tout le toit terrasse.

[20] Pour sa part, l'entrepreneur suggère plutôt de procéder par étape. Cela lui permettrait, dit-il, à la fois d'identifier la ou les causes des infiltrations et du coup de sauvegarder ses recours éventuels à l'encontre des sous-traitants responsables. Selon lui, la solution retenue doit d'abord permettre de cerner les causes des infiltrations pour ensuite procéder aux travaux correctifs appropriés. Il préconise donc de dégarnir le toit par section jusqu'à identification des problèmes et de ne refaire que le nécessaire de cette surface de quelque 20 000 pieds carré.

[21] L'entrepreneur soutient avoir dès le départ cherché mais en vain à identifier la source des infiltrations mais avoir subséquemment interrompu ses recherches en raison des réclamations faites auprès de l'administrateur puis en arbitrage par le bénéficiaire.

[22] S'agissant des infiltrations d'eau au garage visée par le point 2, l'entrepreneur affirme avoir corrigé entièrement le problème au niveau des bouches de ventilation quand il a remblayé les margelles en novembre 2008. Un des copropriétaires affirme pourtant qu'il y a toujours infiltration sur le mur latéral où se trouve une bouche de ventilation. Il n'est toutefois pas en mesure de préciser à quel moment il été témoin de cette situation ni si cet eau provenait d'une bouche ou d'une fissure. En outre, ce copropriétaire dit ne pas

avoir été informé que l'entrepreneur était censé l'avoir corrigée. L'entrepreneur répond à ces propos que s'il y a toujours de l'eau qui s'infiltré à cet endroit, ce ne serait pas par la bouche de ventilation mais peut-être par une fissure.

[23] Au sujet des fissures, l'entrepreneur se dit tout à fait disposé à faire le nécessaire pour corriger ce problème s'il existe toujours malgré les correctifs déjà apportés pour mettre fin aux infiltrations au garage. Il s'engage aussi à corriger le problème d'infiltration situé au niveau du drain et qu'il impute à un joint déficient.

[24] Le bénéficiaire a retenu les services de ProspecPlus Conseils inc., une firme d'ingénieurs, afin d'effectuer une expertise *ayant pour but d'obtenir [une] opinion professionnelle concernant le problème d'infiltration d'eau du toit terrasse (dalle structurale) qui donne juste au-dessus du garage souterrain de l'immeuble.* Monsieur Claude Guertin conclut ainsi son rapport :

À la lumière des informations recueillies et des constatations faites lors de notre expertise, nous sommes d'avis qu'il existe un problème d'étanchéité au niveau du toit-terrasse et des murs de fondations du bâtiment. En effet nous avons fait les constats suivants :

Murs de fondations :

- *Des fissures sur les murs de fondations accompagnées aussi d'infiltrations d'eau et d'efflorescence*
- *Des infiltrations d'eau et de l'efflorescence dans la cage d'escalier, au niveau d'un joint froid*

Dalle structurale (intérieure) :

- *Des fissures sur la dalle structurale (plancher de la terrasse au rez-de-chaussée) accompagnées pour la plupart d'infiltrations d'eau et d'efflorescence, surtout dans la partie à droite du sous-sol*
- *Des infiltrations d'eau se produisant à travers les grilles d'apport d'air et les bouches d'évacuation d'air*
- *Des infiltrations d'eau au pourtour d'un drain situé dans la partie où il y a les travaux de réparation de la membrane du toit-terrasse*

Dalle structurale (extérieure) :

- *Les différentes épaisseurs d'eau accumulée sur les sections de toit-terrasse (c-32) démontrent que les pentes de drainage ne sont pas adéquates. Dans ce cas, l'utilisation d'une membrane de type sopréma est moins recommandable.*

Ces observations faites tant à l'intérieur du stationnement qu'à l'extérieur, concernaient seulement la nouvelle partie annexée au bâtiment existant, la présence d'efflorescence et de coulisses montre bien le caractère récurrent des infiltrations d'eau; ceci indique clairement la mauvaise qualité des travaux exécutés par l'entrepreneur en ce qui concerne l'étanchéité de la composition du toit-terrasse ainsi qu'un problème de drainage causé principalement par la présence de contrepenne.

Nous avons noté, pour la partie où on a procédé à l'enlèvement des matériaux composant le toit-terrasse, que les travaux ont débuté en 2006 et jusqu'à notre visite, ils ne se sont toujours achevés. Ceci dévalue d'une façon importante les propriétés en empêchant les gens de pouvoir vendre leur propriété.

[25] Monsieur Guertin recommande les correctifs suivants :

Afin de préserver l'intégrité structurale du toit-terrasse, nous recommandons d'effectuer à court terme les travaux suivants :

Les fissures dans les murs de fondations devront être colmatées par injection. *La réparation des fissures apparentes est nécessaire afin d'éviter que l'eau n'y pénètre et n'aggrave leur état lors des cycles de gel et de dégel. De plus, une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau important.*

Le système d'étanchéité de la dalle structurale devra être modifié. *Nous recommandons que la membrane sopra ma soit enlevée aux endroits où elle adhère mal à la dalle structurale. Cependant, nous recommandons de la conserver si elle est bien adhérente à la dalle de béton.*

Ainsi, nous recommandons de refaire le système d'étanchéité au dessus de la dalle structurale, ou de la membrane résiduelle, de la façon suivante :

- a. bien nettoyer la membrane élastomère conservée au jet d'eau et à l'aspirateur*
- b. installer une toile géotextile 12 onces tissée*
- c. installer un polyéthylène de 10 millièmes de pouce d'épaisseur avec joints chevauchés de 6 pouces et scellés*
- d. corriger les pentes avec un isolant de pente de 2 pouces d'épaisseur minimum*
- e. installer une membrane pleine adhésion Max-Ot-EPDM de 60 millièmes de pouce d'épaisseur renforcée et pré-scellée*
- f. installer une seconde toile géotextile de 12 onces tissée*
- g. installer une couche de 4 pouces d'épaisseur de pierre de rivière pour le drainage*

- h. installer une dernière toile géotextile de 12 onces tissée*
- i. installer finalement le remblai de terre avec un dégagement minimum de 4 pouces si possible. (...)*

Pour les sections verticales et la section horizontale à proximité du mur extérieur, il faut prévoir l'installation d'un contreplaqué ¾ de pouce.

Aux endroits où la pente est nulle ou négative près des murs extérieurs, il faudra ajouter un soufflage pour créer une pente positive. (...)

Finalement, il faudra prévoir un recouvrement d'aluminium anodisé sur les sections verticale et horizontale hors terre. (...)

Quant aux grilles d'apport d'air, l'entrepreneur devra procéder à l'excavation de ce puits pour pouvoir y mettre un drain vertical connecté au drain de fondations. Il devra aussi abaisser le niveau des matériaux granulaires près de la grille d'apport d'air. Aussi, il faudra étancher le pourtour de la grille d'apport d'air.

[26] Informé du rapport de monsieur Guertin, l'entrepreneur mandate monsieur Dominic Séguin, technologue professionnel, afin d'avoir son opinion experte sur certains aspects techniques et recommandations du rapport Guertin.

[27] Monsieur Séguin, qui n'a procédé à aucune visite des lieux, fait rapport en avril 2009. Il écrit :

Les diverses recommandations techniques émises [...] visent une réfection complète du complexe d'étanchéité du toit-terrasse situé au-dessus du garage souterrain situé à l'arrière de la copropriété afin de mettre un terme aux infiltrations d'eau liées à une pose inadéquate de la membrane élastomère existante.

Cependant, nous sommes en désaccord avec les recommandations techniques de PropecPlus Génie Conseil qui recommande, entre autres, l'ajout de pentes de drainage et la pose d'une membrane EPDM. Or, M. Tremblay de Développement TGB Inc. soutient qu'il y a une pente de drainage structurale dans la dalle de béton, tout comme M. Lortie de Contrôle technique Super-teck inc. dans son rapport de contrôle de qualité daté du 9 janvier 2009. Alors pourquoi proposer l'ajout d'une pente de drainage en polystyrène expansé comme le recommande PropecPlus Génie Conseil. Puisqu'il semble y avoir une pente structurale dans la dalle de béton, un simple nivellement de surface des dépressions ponctuelles dans la dalle de béton peut être effectué à l'aide d'une superposition de panneaux de fibres de bois ½".

De plus, ProspecPlus Génie Conseil propose une membrane EPDM et soutient que l'usage d'une membrane élastomère est inadéquate (p. 39 de

son rapport). Or, il est connu dans le domaine de la construction de toiture que la membrane EPDM est très fragile au poinçonnement, qu'elle n'offre que très peu de protection en cas de rupture ou de déchirement puisqu'elle n'est constituée que d'un seul pli et qu'elle est tout à fait proscrite dans ce type de toiture (membrane enfouis sous un lit de gravier et de terre, ce qui augmente le risque de perforation par l'aspérité de la pierre concassée, malgré la pose d'une membrane séparatrice géotextile). Nous vous proposons, de façon générale, le système de toiture suivant :

- Enlèvement de la membrane élastomère lâche non adhérente à la dalle de béton
- Nettoyage des surfaces
- Pose d'un apprêt sur la dalle de béton
- Vérification et correction des dépressions dans la pente de drainage existante (à vérifier) à l'aide de panneaux de fibres de bois 1/2" laminés d'une membrane sous-couche de bitume élastomère 180 (Soprabase FR 180).
- Pose d'une membrane bicouche (2 plis de sous-couche 180PP) de bitume élastomère soudée directement sur la dalle de béton.
- Pose d'un panneau drainant gaufré de type Sopradain 10G
- Pose d'un isolant de polystyrène extrudé 2"
- Pose d'une membrane géotextile
- Pose d'un lit de pierre concassée
- Pose d'une membrane géotextile
- Pose d'un lit de terre et gazon/pavé/uni/trottoir/etc.

Ensuite, ProspecPlus Génie Conseil recommande d'injecter de l'intérieur (sans doute à l'aide d'époxy) les fissures dans les murs de fondations afin de mettre un terme aux infiltrations d'eau par ces dernières. Or, cette méthode fonctionne en partie et sans gage de succès permanent puisque les infiltrations d'eau peuvent tout simplement être déplacées plus loin. Nous sommes d'avis qu'elles doivent être injectées de l'intérieur mais, en plus, qu'une membrane d'étanchéité (caoutchouc liquide ou élastomère) doit être installée à l'extérieur sur les murs de fondation.

[...]

Nous sommes d'avis que de nombreuses informations sont inconnues ou imprécises, à savoir :

- la présence ou non de pentes de drainage structurales;
- un plan d'ensemble clair permettant de localiser les informations décrites dans les différents rapports et qui préciserait la superficie et l'étendue des travaux de réfection proposés;

- *la composition exacte de la membrane d'étanchéité;*
- *une description précise d'un nouveau complexe d'étanchéité pour ce type de toiture;*
- *les zones d'infiltrations d'eau toujours actives à ce jour, malgré les nombreux travaux de réparation effectués par l'entrepreneur couvreur Beauport, sous la surveillance de Contrôle technique Super-teck inc.;*
- *les fiches techniques des produits installés et une copie du contrat de l'entrepreneur couvreur qui a effectué les travaux de toiture d'origine.*

En définitive, nous sommes d'avis qu'une seconde expertise complète doit être effectuée afin, entre autres, de préciser la condition existante du complexe d'étanchéité et l'ampleur et la persistance des infiltrations d'eau toujours actives.

[28] Messieurs Guertin et Séguin ont tous deux comparu. Ils reprennent à cette occasion l'essentiel de leur rapport respectif.

[29] Monsieur Guertin reconnaît ne pas avoir trouvé la ou les sources du problème d'infiltration au toit terrasse. Selon lui, il peut y en avoir plusieurs : la pente de drainage non conforme; le remblai granulaire inadéquat ou encore des manquements dans la pose des membranes.

[30] Concernant les mesures correctives à prendre, monsieur Guertin affirme que sa suggestion de refaire complètement le système d'étanchéité du toit terrasse est la seule qui garantisse que les problèmes d'infiltration seront réglés.

[31] En contre interrogatoire, il reconnaît d'emblée que la méthode qu'il propose diffère de celle avancée par monsieur Séguin dont il reconnaît qu'elle est aussi valable ajoutant *que pour ma part j'essaie de limiter l'intervention humaine le plus possible.* Il dira plus tard que la méthode suggérée par monsieur Séguin n'est pas problématique en soi dès qu'elle est bien faite.

[32] Toutefois, selon lui, si l'on refait seulement une partie du toit terrasse comme le suggère l'entrepreneur, il ne voit pas comment on pourrait combiner sa méthode corrective avec la partie du système d'étanchéité du toit terrasse qui demeurerait en place.

[33] Pour sa part, monsieur Séguin reconnaît qu'il serait certes plus simple de tout refaire, mais fait valoir en revanche qu'il est plus logique de d'abord chercher à localiser

la ou les sources d'infiltration. En outre, selon lui, des travaux ponctuels que l'entrepreneur propose de faire éviteront également des dépenses inutiles. Cela dit, poursuit monsieur Séguin, une fois la ou les sources identifiées, le système d'étanchéité qu'il suggère éliminera les risques d'infiltration par le toit terrasse et se combine très bien avec le système déjà en place.

Point 10. Insonorisation

[34] Les plaintes du bénéficiaire au sujet de l'insonorisation décrivent ainsi le problème :

Les bruits d'escaliers communs au 24 Waterman et ceux-ci peuvent être entendus des condos adjacents. L'ascenseur au 24 Waterman cause des vibrations au condo situé au-dessus de la machinerie de cet ascenseur. Des bruits d'impact se font entendre dans les condos avec plafonds en béton au 24 Waterman, parce qu'aucune membrane insonorisante n'a été installée aux étages supérieurs. Il y a des problèmes de vibration avec le système de climatisation au 200-24 Waterman. La porte d'entrée du 24 Waterman fait vibrer tout un mur dans l'unité 100 quand elle est fermée.

[35] L'administrateur rejette cette réclamation dans les termes suivants :

Bien que dans le rapport déposé par le Bénéficiaire, il y a un commentaire qui mentionne que probablement il n'y aurait pas de membrane d'isolation phonique, GHMB ne peut conclure ce défaut de construction. En effet, le fardeau de la preuve revient au Bénéficiaire et celui-ci n'a pas démontré le bien fondé de ce manquement de la part de l'Entrepreneur. Pour que ce point fasse l'objet d'une étude attentive de la part de GHMB, il faudrait avoir des tests qui démontrent les problématiques dénoncées.

Par conséquent, GHMB ne demande aucune intervention de la part de l'Entrepreneur.

[sic]

[36] La question d'insonorisation est depuis le début au cœur des préoccupations du bénéficiaire. Monsieur Jay Mann, propriétaire de l'unité 100, dit s'être attendu à un *condo de luxe* et affirme ne pas avoir obtenu la qualité d'insonorisation promise par l'entrepreneur.

[37] Lors de notre visite des lieux en octobre 2008, j'ai effectivement pu constater qu'on entend dans l'unité 100 les bruits de pas provenant de l'escalier adjacent ainsi que ceux provenant de l'unité 300 située au-dessus. J'ai également pu constater qu'une vibration est ressentie et du bruit entendu dans une des chambres à coucher de l'unité 100 lorsque l'ascenseur est en fonction.

[38] L'ingénieur Olivier Filion a été retenu par le bénéficiaire pour mesurer le degré d'insonorisation aux bruits d'impacts de l'assemblage plancher/plafond des unités 100, 300 et 200, 400. Il a effectué ses mesures le 11 septembre 2008 au moyen du test ASTM- E-1007-04 qu'il décrit comme le plus récent dans le domaine. Il n'a procédé à aucune autre analyse des bruits d'impacts, ni mesuré la vibration imputée à l'ascenseur.

[39] S'en suivent un premier rapport concernant les unités 200 et 400 en septembre 2008, puis un second le mois suivant pour les unités 100 et 300. Selon ses calculs, l'indice d'isolation aux bruits d'impact de l'assemblage plancher/plafond entre les salons/cuisines des unités 200 et 400 est de FIIC 58 alors qu'il est de 48 entre les unités 100 et 300.

[40] Tout en affirmant qu'il n'existe pas de réglementation au Québec concernant l'isolation aux bruits d'impact, l'ingénieur Filion écrit dans son rapport :

L'isolement aux bruits d'impact désigne le degré de protection contre les bruits d'impact à la surface des planchers fourni dans la pièce par l'ensemble plancher-plafond. Le Code national du bâtiment ne contient pas de critères relativement aux bruits d'impact mais recommande un indice de FIIC 55 pour les planchers nus (sans moquette). Par ailleurs le Conseil national de recherches Canada (CNRC – NRC) recommande une atténuation minimale de FIIC 50 et comme règle de pratique une atténuation FIIC 50 à 55. S'il est nécessaire de viser des indices acoustiques plus élevés, les atténuations mentionnées précédemment peuvent être augmentées par tranche de 5 dB. On applique généralement un écart de 5 dB entre un niveau d'isolement et le suivant; ces écarts correspondent aux variations facilement repérables quant au niveau d'insonorisation ou de pression sonore. Donc, une atténuation FIIC 55 à 60 serait considérée supérieure.

[41] Monsieur Filion indique que le seul endroit examiné dont l'insonorisation est inférieure aux recommandations évoquées plus haut se situe entre l'assemblage plancher/plafond des salons/cuisines des unités 100 et 300. Il écrit dans son rapport :

L'indice d'isolation au bruit mesuré est 2 points inférieur à la valeur minimale recommandée par le CNRC.

[42] Monsieur Yvon Lefebvre est acousticien. Le 2 mars 2009, il procède pour le compte de l'entrepreneur à une étude de l'isolation acoustique entre les appartements 100 et 300. Utilisant un test différent de celui préconisé par monsieur Filion, il en mesure l'indice FIIC de l'assemblage plancher/plafond mais des chambres à coucher plutôt que des salons/cuisines donc à un endroit par ailleurs non mesuré par l'ingénieur Filion.

[43] Il y obtient le résultat FIIC 55. Selon lui, son résultat est conforme à la recommandation du CNB et surtout, seules plusieurs mesures faites à différents endroits permettraient d'obtenir une moyenne acoustique représentative pour l'ensemble du bâtiment.

[44] Invité à commenter les données qui précèdent, monsieur Filion dira que son test ne cherchait pas à déterminer la performance acoustique de l'ensemble mais bien celle d'un endroit précis. Il réitère que ses mesures démontrent qu'il y a déficience à cet endroit puisque la recommandation minimale du CNRC est de FIIC 50.

[45] Invités à commenter les écarts entre leurs résultats, autant monsieur Filion, pour le bénéficiaire, que monsieur Lefebvre, pour l'entrepreneur, les qualifient de négligeables et d'imperceptibles à l'oreille, une différence de moins de 5 points au FIIC n'étant pas significative.

[46] L'expert du bénéficiaire reconnaît en effet qu'un résultat de FIIC de 50 plutôt que 48 ne changerait ultimement pas grand-chose puisque qu'une amélioration de deux points ne serait pas perceptible à l'oreille. Il reconnaît aussi donc que l'ajout d'une membrane acoustique sous le recouvrement de plancher, membrane que le bénéficiaire prétend absente, augmenterait la performance acoustique d'environ quelque trois points seulement mais permettrait néanmoins de rencontrer la recommandation minimale de FIIC 50.

[47] Monsieur Lefebvre dira quant à lui que même une amélioration de 7 points, soit celle requise pour rencontrer la recommandation du CNB de FIIC 55, serait bien peu perceptible et exigerait que l'on y prête oreille pour être perçue.

20. Porte de garage non étanche

[48] Cette réclamation vise en fait un effritement partiel du béton situé sous la porte du garage. L'entrepreneur, qui reconnaît ce béton endommagé, impute le problème à l'utilisation de sel en hiver; autrement dit, que le dommage observé résulte de la faute du bénéficiaire et non de quelque fait de sa part puisqu'il n'a pas utilisé de sel alors qu'il avait le contrôle du syndicat des copropriétaires.

[49] Tout en reconnaissant faire usage de sel, le bénéficiaire affirme que la détérioration du béton était déjà visible en mars 2007 au moment où l'entrepreneur lui a cédé le contrôle de la copropriété. Selon lui, le problème ne tient pas à l'utilisation de sel mais plutôt à un défaut de construction. Il en tient pour preuve que la situation ne s'est pas aggravée depuis le printemps 2007 malgré le fait qu'il continue à y avoir épandage de sel.

[50] Au surplus, dit-il, le problème résulterait-il de l'épandage de sel, inévitable à cet endroit, qu'il retomberait quand même sur l'entrepreneur puisqu'il remonte à l'époque où ce dernier était responsable du syndicat des copropriétaires.

24. Peinture extérieure

[51] Le litige qui reste au sujet de la peinture extérieure concerne les galeries et les rampes. Il ne vise plus les sorties de secours, ce problème ayant été déjà été reconnu par l'administrateur et ayant fait l'objet d'un règlement.

[52] Monsieur Jay Mann a pris possession de son unité en mars 2006. Il a aperçu des traces de corrosion aux endroits en litige dès l'été suivant. Il raconte que l'entrepreneur, qui en convient, a fait des travaux correctifs à l'automne 2006. En vain, selon monsieur Mann, puisque la rouille est revenue dès le printemps suivant.

[53] Au moment de l'inspection par monsieur Girard en novembre 2007, deux copropriétaires affirment que ces traces de corrosion étaient généralisées, tout comme elles l'étaient lors de notre visite des lieux en octobre 2008. Monsieur Girard n'a pas été appelé à témoigner.

[54] Monsieur Hauguel, technicien en architecture, a été cité à témoigner par le bénéficiaire. Il a participé à l'inspection effectuée en mars 2007 par la firme Groupe Conseil GIE. Il raconte ne pas avoir pour sa part remarqué la présence de rouille et son rapport n'en fait d'ailleurs nulle part mention. Il juge de toute façon prématurée l'apparition de rouille en 2007 : on ne devrait pas, selon lui, avoir à entretenir ces endroits autrement qu'aux 3 ans.

[55] L'entrepreneur affirme plutôt que les endroits devaient au besoin être inspectés et entretenus à tous les ans et que de toute façon la corrosion observée n'était que superficielle et le résultat d'un mauvais entretien par le bénéficiaire.

[56] Monsieur Marc Caron est un représentant de l'administrateur. Il a effectué à la demande de celui-ci une visite des lieux à la fin 2008. Son témoignage réitère qu'il est normal de procéder à une inspection annuelle et si nécessaire à la réparation ponctuelle de ces surfaces dès lors qu'on y aperçoit les premiers signes de corrosion ainsi qu'à leur entretien préventif aux trois ans. Selon monsieur Caron, qui reconnaît ne pas avoir eu connaissance de la situation avant novembre 2008, c'est un manque d'entretien et non quelque malfaçon qui est à l'origine des problèmes de corrosion des rampes et galeries en litige.

Points 49. Parties communes au 3^e étage du 24 Waterman

[57] Hormis notre visite des lieux, aucune autre preuve n'a été présentée au sujet de cette réclamation.

[58] Cette visite a permis de voir que restent effectivement à parachever les éléments des parties communes de cet étage du 24 Waterman énumérés dans la décision de l'administrateur.

III

ANALYSE ET DÉCISION

[59] Les réclamations du bénéficiaire visent certaines parties communes de cette copropriété couverte par le *Certificat*. Ce document contractuel énonce et encadre les droits et obligations respectifs des parties.

[60] Je rappelle que le *Certificat* ne règle pas tous les rapports contractuels des parties. Sa présence en effet n'exclut pas que d'autres sources de droits et recours puissent exister en faveur du bénéficiaire. Cela dit, ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la protection résultant du *Certificat* a été respectée.

[61] Les clauses du *Certificat* pertinentes ici sont les suivantes :

III. L'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur est garantie dans la mesure et de la manière ci-après prévues.

Garantie

1.1 Couvertures de garantie

[...]

1.1.4. Les couvertures de garantie applicables après la Réception de la partie privative ou des parties communes sont les suivantes :

1.1.4.1 Le Parachèvement des travaux dénoncés par écrit, sur le formulaire GHMB prévu à cet effet, au moment de la Réception de la partie privative. Le formulaire doit être transmis à GHMB dans les trente (30) jours suivant la Réception de la partie privative. A défaut de respecter ce délai, le Bénéficiaire perd ses droits et recours pour la garantie relative au Parachèvement des travaux;

Il est à noter que GHMB ne garantit pas le parachèvement des parties communes du bâtiment à l'exception des parties communes qui sont essentielles à l'utilisation des parties privatives;

1.1.4.2 La réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés par écrit, sur le formulaire GHMB prévu à cet effet, au moment de la Réception de la partie privative. Le formulaire doit être transmis à GHMB dans les trente (30) jours suivant la Réception de la partie privative. A défaut de respecter ce délai, le Bénéficiaire perd ses droits et recours pour la garantie relative au Parachèvement des travaux;

Aux fins des articles 1.1.4.1 et 1.1.4.2 des présentes, en l'absence du formulaire de GHMB, le Bénéficiaire devra transmettre, par poste certifiée ou recommandée, la liste des travaux à parachever ou à corriger et ce, dans les trente (30) jours suivant la Réception de la partie privative. A défaut de respecter ce délai, le Bénéficiaire perd ses droits et recours pour la garantie de Parachèvement des travaux et la réparation des vices et malfaçons.

1.1.4.3 La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 12 mois suivant la Réception et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à GHMB dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil. A défaut de dénoncer par écrit les vices cachés dans les délais mentionnés, GHMB n'assumera aucune responsabilité et ne réparera aucun des vices dénoncés en retard;

1.1.4.4 La réparation des vices de construction et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la Fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du Bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à GHMB dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou de la survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. À défaut de dénoncer par écrit les vices dans les délais mentionnés, GHMB n'assumera aucune responsabilité et ne réparera aucun des vices dénoncés en retard;

[62] On le voit à son examen, le *Certificat* circonscrit explicitement l'étendue de la garantie visant les parties communes. Les obligations de l'entrepreneur à ce sujet y sont en effet limitées à trois circonstances : (1) leur parachèvement; (2) les vices cachés; et (3) finalement, les vices de construction et de sol.

[63] S'agissant d'abord de la garantie relative au parachèvement, celle-ci assure que seront parachevées ces parties communes *essentielle*s à l'utilisation des parties *privatives*. Puisqu'il ne définit pas l'expression, on peut néanmoins déduire du sens usuel des termes utilisés que le *Certificat* permet d'assurer que seront complétées ces parties communes nécessaires, indispensables, à l'utilisation des parties privatives. On peut

penser qu'il s'agit de ces parties communes sans lesquelles on ne peut réalistement utiliser les parties privatives.

[64] En second, le *Certificat* couvre les vices cachés au sens des articles 1726 et 2103 du *Code civil du Québec* affectant les parties communes. Cette garantie est assujettie à deux conditions : d'abord, celle qu'ils aient été découverts dans les 12 mois suivant la réception des parties communes; et deuxièmement, d'être dénoncés dans les six mois de leur découverte.

[65] En troisième lieu, le *Certificat* vise certains vices de construction et de sol affectant les parties communes. Lesquels? Ceux visés à l'article 2118 du *Code civil du Québec*. À quelles conditions? Premièrement d'être découverts dans les cinq ans suivant la fin des travaux; et, deuxièmement, d'être dénoncés en conformité du *Certificat*.

[66] Qu'en est-il des vices et malfaçons apparents à la réception et susceptibles d'affecter les parties communes? Avec égards, l'examen du *Certificat* ne couvre pas les problèmes apparents à la réception. En effet, stipule la clause 1.1.4.2, les seules malfaçons existantes couvertes par le *Certificat* sont celles dénoncées par écrit au moment de la réception d'une partie privative.

[67] La disposition stipule explicitement de quelle *réception* il s'agit, soit celle d'une *partie privative*. Cette disposition se distingue ainsi de ce que l'on dit à la clause 1.1.4.3 qui ne qualifie pas plus précisément le type de réception dont il s'agirait.

[68] Puisqu'on a jugé bon d'ajouter cette qualification à la clause 1.1.4.2, force nous est d'en déduire que les vices ou malfaçons apparents qu'on a voulu couvrir ne peuvent être que des malfaçons ou vices apparents affectant une unité résidentielle qui fait l'objet d'une réception par son acquéreur et non des vices ou malfaçons apparents affectant des parties communes. Il en résulte que le *Certificat* ne couvre donc pas les vices ou malfaçons apparents affectant les parties communes puisqu'il est silencieux à leur égard.

[69] Cette brève analyse nous aura permis de cerner l'étendue et les limites de la protection susceptible d'être recherchée en vertu du *Certificat* à l'égard des parties communes d'une copropriété.

[70] Un autre élément juridique qui influence l'exercice est que juridiquement, la partie demanderesse a généralement dans tout recours le fardeau de démontrer par une preuve prépondérante le bien fondé de ses prétentions (article 2803 du *Code civil du Québec*). Cette question de la charge de la preuve se traduit également dans la règle générale suivante également tirée du *Code civil du Québec* qui définit ce que l'on doit entendre par preuve prépondérante:

2804. 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.

[71] Ces principes étant posés, je dois donc décider du bien fondé du recours du bénéficiaire suivant les obligations juridiques de chacun et à la lumière de la preuve prépondérante présentée. Je commencerai par la question de la date de réception des parties communes et traiterai ensuite de chaque point dans l'ordre numérique suivi plus haut.

Réception des parties communes

[72] L'article II du *Certificat* définit la réception des parties communes comme *[l]'acte par lequel le Syndicat de copropriété déclare la date de la fin des travaux des parties communes*. La clause 1.4.3 du *Certificat* exige que celle-ci soit précédée d'une inspection faite *conjointement* avec l'entrepreneur.

[73] Le bénéficiaire nie que la réception des parties communes remonte au 11 janvier 2007 et la situe au 2 mai 2007, date de sa réception du rapport d'inspection générale réalisée à sa demande par la firme Groupe Conseil GIE.

[74] La réception des parties communes est un élément central à la mise en œuvre de la garantie qui s'y applique puisqu'elle constitue le point de départ de l'une de ses principales composantes, soit la protection contre les vices cachés. La réception est aussi l'occasion d'identifier les malfaçons et vices apparents dont on a vu qu'ils ne sont pas autrement couverts par le *Certificat*.

[75] L'entrepreneur est débiteur de certaines obligations en vertu du *Certificat*. Ses obligations s'inscrivent dans le temps, dans la durée et l'acte de réception met précisément en marche le compte à rebours notamment de ses obligations en matière de garantie contre les vices cachés. En corollaire, le bénéficiaire a quant à lui une obligation de diligence à l'égard de la découverte et de la dénonciation de certains problèmes qu'il voudrait voir corrigés aux termes de la garantie. La réception permet de mesurer et de sanctionner cette diligence nécessaire.

[76] On comprend facilement l'importance que revêt cette étape non seulement pour l'administrateur mais aussi pour l'entrepreneur et pour le bénéficiaire. Son importance illustre la nécessité que les observations faites et notées à cette occasion le soient avec rigueur et soient exhaustives.

[77] Avec égards, la réception des parties communes que l'entrepreneur oppose au bénéficiaire au motif de l'avoir lui-même faite en son nom le 11 janvier 2007 n'est pas valable. En effet, un entrepreneur ne peut pas alors qu'il porte le chapeau d'entrepreneur prétendre procéder valablement à la réception des parties communes en qualité de bénéficiaire. D'interpréter le *Certificat* comme permettant une telle confusion des rôles serait non seulement déraisonnable mais jetterait un discrédit important sur tout l'ensemble. Je ne peux donc rallier le point de vue que l'on puisse rencontrer l'exigence générale d'agir de bonne foi tout en étant de cette façon à la fois débiteur et créancier d'une même obligation.

[78] D'ailleurs, si le *Certificat* avait voulu qu'une telle confusion soit permise il ne comporterait pas la clause 1.3.18 qui stipule: *est exclu du bénéfice de la présente garantie, tout entrepreneur ayant enregistré un bâtiment auprès de l'administrateur et dont le bénéficiaire est l'entrepreneur [...]*.

[79] Certainement au fait des conséquences juridiques potentielles de la date de réception sur toute réclamation sujette au *Certificat*, le bénéficiaire la situe non pas au 11 janvier mais plutôt au 2 mai 2007, soit à la date de réception du rapport de la firme Groupe Conseil GIE. En pratique, personne n'a soutenu ici que la fixation de la réception en mai avait quelque impact sur la recevabilité des réclamations en litige ici.

[80] Cela dit quand a eu lieu la réception?

[81] On l'a vu, la clause 1.4.3 du *Certificat* exige que celle-ci soit précédée d'une inspection faite *conjointement* avec l'entrepreneur. Cette inspection sera suivie d'une déclaration formelle de fin des travaux. Or, aucune de ces deux conditions n'a été rencontrée à la date suggérée par le bénéficiaire. Je dois donc conclure que la réception n'a pas eu lieu le 2 mai 2007.

[82] Cela dit, les parties m'ont de concert demandé de déterminer le cas échéant la date de réception si jamais je rejetais les positions en présence plutôt que de leur renvoyer la question. J'indique tout de suite qu'il s'agit nécessairement d'un cas d'espèce et que je verrais mal qu'il puisse en être autrement quand les formalités prévues n'ont pas été suivies et qu'on demande néanmoins à l'arbitre de répondre concrètement à la question.

[83] La preuve révèle, et nul ne le conteste, que le syndicat des copropriétaires a cessé d'être aux mains de l'entrepreneur et a concrètement pris son envol comme entité détachée et indépendante de ce dernier le 15 mars 2007. À cette date, la direction définitive du syndicat des copropriétaires a déjà mandaté son professionnel pour procéder à une inspection. Celui-ci l'a faite la veille indépendamment de l'entrepreneur et de manière autonome. Il fait rapport quelques semaines après. J'estime donc équitable de situer au 15 mars 2007 la date de réception des parties communes pour les fins du *Certificat* puisqu'à cette date le bénéficiaire avait la latitude de traiter avec l'entrepreneur et les moyens d'être informé à la fois de l'étendue et de la qualité relative de l'ouvrage dont il avait désormais la charge.

Point 1. Toit terrasse

Point 2. Infiltrations d'eau au garage

[84] Concernant le toit terrasse, tout en reconnaissant qu'il y a là défaut de construction, l'administrateur subordonne plus ou moins la correction du problème à l'issue favorable de discussions engagées entre l'entrepreneur et ses assureurs. Le but déclaré de l'entrepreneur est d'attendre afin de pouvoir trouver les responsables et, le cas échéant, savoir lesquels rechercher en responsabilité parmi ses sous-traitants.

[85] Avec égards, l'existence de conventions avec des assureurs n'est pas en vertu du *Certificat* une circonstance susceptible de retarder l'exigibilité des obligations de l'entrepreneur ou de l'administrateur envers un bénéficiaire.

[86] Cela dit, sans le dire en toutes lettres ni fixer de délai pour procéder à des travaux correctifs, l'administrateur paraît estimer conformes au *Certificat* les interventions faites par l'entrepreneur en vue de déterminer précisément la cause des infiltrations.

[87] Au fond, le bénéficiaire conteste cette décision parce qu'elle ne comporte aucun délai et que forcément elle n'épouse pas la voie de solution préconisée par son expert.

[88] En somme le litige ne concerne ici que la nature et l'échéance de la réalisation des correctifs susceptibles de remédier aux problèmes d'infiltration d'eau dans le garage sous-terrain par le toit terrasse, la matérialité de ces infiltrations n'étant pas en litige.

[89] Concernant le point 2, on le verra, la preuve prépondérante révèle, malgré la décision de l'entrepreneur à l'effet inverse, qu'il y a encore des infiltrations d'eau par des fissures dans les murs de fondation et par un drain. D'ailleurs, l'entrepreneur s'est formellement engagé à l'audience à faire les vérifications nécessaires et à corriger les endroits demeurés problématiques.

[90] Ultimement, la question vraiment en litige concernant les points 1 et 2 est celle des travaux correctifs à faire et donc de l'autorité relative de l'arbitre d'en décider.

[91] On sait qu'il y a infiltrations et qu'elles doivent être corrigées. L'entrepreneur et l'administrateur font valoir la primauté du libre choix de l'entrepreneur en matière de solutions aux problèmes à corriger. Un entrepreneur, soutiennent-ils, est toujours libre selon l'article 2099 du *Code civil du Québec*, du choix des méthodes d'exécution des contrats qu'il conclut. En voici le texte :

L'entrepreneur [...] a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[92] J'ai déjà eu l'occasion de me pencher sur cette disposition du *Code civil du Québec* dans la sentence *Nutter et Rae et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (O.A.G.B.R.N., 2008-06-10), SOQUIJ AZ-50557085 rendue dans un contexte qui n'est

pas sans similitude avec celui-ci. J'ai pu m'y exprimer sur cette question de l'autorité de l'arbitre relativement aux travaux susceptibles d'être ordonnés à l'entrepreneur ou à l'administrateur. Je crois à-propos de m'en inspirer ici :

[...] l'article 2099 du Code civil du Québec reconnaît [...] à l'entrepreneur le libre choix des moyens d'exécution de son contrat [...]

Ce droit comporte en corollaire un certain nombre d'obligations dont, à l'article 2100 du Code civil du Québec, celle pour l'entrepreneur d'agir, au mieux des intérêts de son client, avec prudence et diligence et aussi, celle familière ici, de se conformer aux usages et règles de leur art.

Cette liberté, cette latitude, tiennent à la reconnaissance par le législateur de l'expertise de certains dans le domaine de la construction. Pratiquement, cette reconnaissance a comme contrepartie chez l'entrepreneur une obligation dite de résultat à l'égard de son client, i.e. l'obligation de livrer une chose normalement attendue et qui soit conforme.

Ce dernier point de vue est bien exprimé par la Cour supérieure dans Forage Marathon Cie c. Doncar Construction inc. [précité] : [paragraphe 42 et ss]

Ces dispositions [articles 2098, 2099 et 2100 CcQ] confirment l'autonomie de l'entrepreneur [...] dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage. Celui-ci doit être considéré comme un expert dans le domaine de la construction et, pour cette raison, il est généralement tenu à une obligation de résultat.

Il doit exécuter les travaux selon les règles de l'art et s'assurer que l'ouvrage est conforme au contrat. En cas de non-conformité de l'ouvrage, il ne peut être exonéré de sa responsabilité en prouvant simplement qu'il a utilisé des moyens d'exécution raisonnables ou des méthodes de travail standards. Il doit faire la preuve que la non-conformité résulte de la force majeure, de la faute du client ou du fait d'un tiers.

Ce principe de l'autonomie relative de l'entrepreneur est repris de manière constante dans la jurisprudence arbitrale en matière de Plan. C'est le cas dans Les Maisons Zibeline inc. et Gagnon où l'arbitre Jeffrey Edwards écrit: [page 7]

[...] Plusieurs options pour corriger les travaux ont été soulevées par les parties et par l'inspecteur-conciliateur, expert, lors de l'audition.

A cet égard, le Tribunal d'arbitrage réitère que le choix des moyens appartient à l'Entrepreneur mais que ce dernier a une obligation de résultat quant au travail réalisé. En conséquence, le

Tribunal constate les problèmes anormaux au plancher de bois franc à la grandeur de la surface de l'unité. L'Entrepreneur devra donc corriger le problème selon la méthode de son choix mais tout en respectant les règles de l'art et le résultat requis.

[...]

Même si la notion, le concept, de méthode peut prêter à débat, aux dires de certains, le rapport n^o 2 imposerait des méthodes d'exécution de correctifs, ce qui ne serait pas de l'autorité de l'administrateur et devrait donc de ce seul fait être écarté.

Avec égards, prise dans son acception qui voudrait que l'indication des travaux à faire serait synonyme de choix des méthodes d'exécution, la prétention qui voudrait que pareil choix échappe à l'autorité de l'administrateur a été examinée et rejetée dans Ménard et Les entreprises Christian Dionne et Fils inc. [précité] où l'arbitre Jean Morissette écrit :

[27]Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs contient le mécanisme de mise en œuvre de la garantie. À la lecture de ce texte de loi qui encadre ma décision, il appert de ces articles que le défaut de l'Entrepreneur de corriger des travaux dans le délai indiqué à la décision oblige l'Administrateur à les effectuer :

[...]

[28] La première décision de l'Administrateur du 28 mars 2003 prévoit le changement complet du parement de briques du bâtiment sujet.

[29] Le texte des articles du Règlement que j'ai souligné m'indique que l'Administrateur a le pouvoir de choisir les travaux qui corrigeront la malfaçon. Nous rejetons l'argument de l'Administrateur et de l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier est le seul maître de la façon choisie pour la correction de la malfaçon.

[30] Les auteurs Kott et Roy établissent ce principe dans le cadre d'un contrat d'entreprise de construction et non dans le cadre de l'application de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

[31] Pour leur part, les arbitres Claude Méryneau et Gilles Lavoie se sont exprimés sur ce point alors que l'Administrateur n'avait pas déterminé des travaux correctifs, ce qui n'est pas ici le cas.

[32] L'Administrateur reconnaît que la situation dénoncée constitue une malfaçon existante et non apparente visée par l'article 10(2) du Règlement :

«(...)il importe tout d'abord de noter que l'administrateur reconnaît toujours que la situation dénoncée constitue une malfaçon existante et non apparente visée par l'article 10.2° du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r.0.2) et que la révision ne porte que sur un seul élément, soit celui relatif à la nature des travaux correctifs. »

[33] La méthode utilisée pour procéder aux travaux correctifs, soit le changement complet du parement de briques, est, nous l'accordons, de l'entière responsabilité de l'Entrepreneur.

[34] S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon.

[35] L'Administrateur peut statuer sur les travaux que doit faire l'Entrepreneur et dans ce cas-ci, suivant l'opinion de son expert qu'il avait mandaté spécialement sur le correctif approprié, il l'a fait. L'Administrateur a choisi, conclu et ordonné par la suite à l'Entrepreneur de changer complètement le parement de briques.

[...]

Je souscris à ces propos. L'administrateur a l'autorité, pour paraphraser M^e Morissette, de statuer sur les travaux que doit faire l'entrepreneur assujetti au Plan.

*Cet énoncé, avec égards, ne contredit pas celui de l'argument de l'administrateur voulant que l'entrepreneur ait le libre choix des méthodes correctives. **En effet, puisque l'administrateur a le pouvoir de statuer sur la malfaçon, il a aussi, selon la jurisprudence, celui de choisir les travaux (à faire) pour corriger la malfaçon. En cela, choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoient à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.***

De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté reviendrait à lui permettre de contester sa propre décision en affirmant qu'à part de faire un constat de malfaçon ou de vice, l'administrateur serait inhabile à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du Plan.

[...]

Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de

l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.

[93] Concrètement ici, le bénéficiaire qui a la charge de la preuve en tant que demandeur se devait pour réussir dans sa demande d'écarter la solution avancée par l'entrepreneur de démontrer par une preuve prépondérante que cette solution n'aura vraisemblablement pas l'effet correctif recherché d'éliminer les infiltrations d'eau dans le garage sous-terrain. En effet, puisque le *Certificat* vise notamment la réparation des vices, une solution qui ne présenterait pas la vraisemblance raisonnable d'arriver à cette fin devrait être écartée.

[94] Qu'en est-il de la correction des infiltrations d'eau par le toit terrasse (point 1) ?

[95] Avec égard, la preuve offerte par le bénéficiaire ne permet pas d'écarter la solution préconisée par l'entrepreneur. La preuve prépondérante est plutôt qu'il est raisonnable comme le suggère l'entrepreneur de procéder de manière méthodique et systématique en cherchant la cause des problèmes en vue de les corriger. Les travaux suggérés par l'entrepreneur auront pour résultat vraisemblable de corriger les problèmes d'infiltration originant du toit terrasse. L'expert même des bénéficiaires reconnaît que les travaux suggérés par l'expert de l'entrepreneur ne sont pas problématiques en soi dès lors qu'ils sont bien faits. Ces correctifs devront donc être apportés et l'Entrepreneur devra, comme il s'y est déjà engagé, procéder avec diligence aux travaux correctifs afin d'éliminer les infiltrations d'eau par le toit terrasse.

[96] Qu'en est-il maintenant des infiltrations visées au point 2 ?

[97] Ces infiltrations sont de trois sources : des fissures identifiées dans le rapport de monsieur Guertin, des bouches de ventilation et un pourtour de drain également identifié dans le rapport Guertin.

[98] Autant monsieur Guertin que l'expert retenu par l'entrepreneur recommandent que les fissures qu'il a observées dans les murs de fondation soient réparées.

[99] Je rappelle ce qu'écrit à ce sujet l'expert de l'entrepreneur :

Ensuite, ProspecPlus Génie Conseil recommande d'injecter de l'intérieur (sans doute à l'aide d'époxy) les fissures dans les murs de fondations afin de mettre un terme aux infiltrations d'eau par ces dernières. Or, cette méthode fonctionne en partie et sans gage de succès permanent puisque

les infiltrations d'eau peuvent tout simplement être déplacées plus loin. Nous sommes d'avis qu'elles doivent être injectées de l'intérieur mais, en plus, qu'une membrane d'étanchéité (caoutchouc liquide ou élastomère) doit être installée à l'extérieur sur les murs de fondation.

[100] Le procureur du bénéficiaire n'a pas soutenu que cette solution ne serait pas conforme au *Certificat* ni qu'elle ne corrigerait pas la situation. De plus, aucune preuve présentée ne me permet d'écarter cette solution. Il y a donc lieu de la retenir.

[101] Concernant les infiltrations d'eau imputables à des bouches de ventilation, la preuve prépondérante est à l'effet qu'en novembre 2008, donc près de trois mois après l'inspection de l'expert Guertin, l'entrepreneur a effectué des travaux correctifs en vue de mettre fin à ces infiltrations. Certes, un résidant de la copropriété affirme avoir aperçu lui-même de l'eau s'infiltrant vraisemblablement par l'une des bouches de ventilation. Mais il est incapable de situer précisément son observation dans le temps de sorte qu'elle pourrait avoir précédé les travaux correctifs de novembre 2008. En revanche, aucune preuve précise ne fait état de pareils problèmes depuis lors.

[102] Par conséquent, la preuve prépondérante ne me permet pas de conclure que cette situation n'a pas été corrigée. Il y a lieu d'écarter la réclamation à ce sujet.

[103] L'infiltration située au pourtour du drain paraît toujours présente et aucune preuve sur la nature du correctif à y apporter n'a été présentée. En revanche, l'entrepreneur s'est engagé à corriger la situation et il devra le faire.

[104] Qu'en est-il maintenant de la question du délai pour effectuer les travaux correctifs destinés à mettre fin à ces problèmes d'infiltrations?

[105] Ni l'entrepreneur ni l'administrateur n'ont sérieusement contredit la suggestion du bénéficiaire à l'effet que ces travaux pourraient raisonnablement être complétés pour la fin août 2009. Certes, l'entrepreneur préférerait la mi-octobre mais il n'a pas soutenu qu'il ne lui était pas possible de procéder d'ici la fin août.

[106] Les parties reconnaissent l'urgence et l'importance de procéder sans plus de délai dans le dossier. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle elles m'ont demandé de rendre une

sentence à l'égard des sujets traités ici sans attendre d'en avoir fini avec l'audience des autres points toujours en litige.

[107] J'estime donc à-propos dans les circonstances d'ordonner à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs, auxquels il s'est d'ailleurs déjà formellement engagé d'ici la fin août 2009 au plus tard. Dans l'éventualité où l'entrepreneur ne donne pas entièrement suite à cette ordonnance dans ce délai, j'ordonne à l'administrateur de lui-même y procéder en tant que caution diligente et ce, d'ici la fin octobre 2009.

[108] Le procureur du bénéficiaire me demande en outre d'ordonner que les travaux à être effectués soit supervisés par un professionnel choisi par le bénéficiaire. Si tant est que le *Certificat* autoriserait pareille conclusion, il reste que le bénéficiaire ne m'a pas présenté aucune preuve ni argument susceptibles de m'amener à y faire droit en l'espèce.

[109] Cela dit, j'indique formellement à l'entrepreneur à veiller à s'assurer de constituer et de conserver des preuves visuelles concrètes des travaux faits, et également à informer non seulement le bénéficiaire mais également l'administrateur de leur calendrier de réalisation, de ses constatations ainsi que des solutions apportées. De cette façon, tous seront mieux assurés de mener ce dossier à terme dans un délai raisonnable.

Point 10. Insonorisation

[110] En l'espèce, il s'agit de décider si le bénéficiaire a relevé le fardeau de démontrer de manière prépondérante que l'administrateur a rendu une décision contraire au *Certificat* en rejetant sa réclamation concernant des problèmes d'insonorisation et de vibration en litige.

[111] Outre la visite des lieux, la preuve offerte ne visait que trois endroits précis situés entre les unités 100/300 et 200/400.

[112] En effet, concernant les autres endroits, hormis notre visite des lieux, aucune expertise relativement aux bruits d'impact ou aux vibrations ressenties dont il se plaint n'a été présentée. Certes des témoins ont affirmé que des vibrations et autres bruits d'impact sont perceptibles. Avec égards, pareilles affirmations ne suffisent pas à

démontrer la présence d'anormalité. En somme, le bénéficiaire ne s'est pas acquitté de démontrer par une preuve prépondérante le caractère anormal ou excessif de la situation décrite. Or, la charge de la preuve reposait sur ses épaules.

[113] Qu'en est-il de l'insonorisation entre les unités 100/300 et 200/400?

[114] Les experts conviennent que le CNB ne réglemente pas la transmission de bruits d'impact d'un logement à l'autre. On peut d'ailleurs y lire le commentaire suivant à ce sujet :

Bruits d'impact

*La section 9.11 ne contient aucune exigence limitant la transmission des bruits d'impact. Les bruits de pas et autres bruits d'impact peuvent être très gênants dans les résidences multifamiliales. **Les entrepreneurs qui se préoccupent de la qualité et de la satisfaction des occupants devraient s'assurer que les planchers sont conçus pour réduire la transmission des bruits d'impact. On recommande un critère de 55 comme catégorie d'isolation d'impact pour les planchers nus (sans moquette). Certains planchers légers qui satisfont à ce critère peuvent néanmoins faire l'objet de plaintes au sujet des bruits d'impact à basse fréquence. Si l'on pose de la moquette sur un plancher, son indice d'isolation d'impact augmentera, mais la transmission des bruits à basse fréquence ne diminuera pas nécessairement. Pour éliminer les bruits de pas, il faut une dalle assez lourde ou un plancher flottant. Des exigences pour la réduction des bruits d'impact sont prévues pour de futures éditions du CNB.***

[Caractères gras ajoutés]

[115] Cela dit, les propos des experts concordent lorsqu'ils affirment que lorsqu'il s'agit d'évaluer le caractère normal ou non des bruits d'impact, il est raisonnable, faute de norme, de s'inspirer soit de la recommandation du CNB qui précède, soit encore du point de vue du CNRC sur le sujet.

[116] Sauf pour une mesure prise entre les unités 100 et 300 sur laquelle je reviens plus loin, le niveau de bruit d'impact mesuré ailleurs répond selon les experts tout juste mais néanmoins aux recommandations du CNB et donc du CNRC. Donc, si, comme le suggère les deux experts, je m'en remets aux recommandations du CNB ou du CNRC pour mesurer la conformité, je dois conclure en faveur de leur conformité.

[117] Qu'en est-il de l'insonorisation de l'assemblage plancher/plafond des salons/cuisines des unités 100 et 300?

[118] L'expert des bénéficiaires estime que la recommandation du CNRC d'un indice de FIIC 50 est une valeur minimale tolérable. Selon ma compréhension de son témoignage, un plancher d'une catégorie d'isolation d'impact inférieure à FIIC 50 ne serait pas conforme.

[119] L'insonorisation de l'assemblage du plafond/plancher entre les salons/cuisines des unités 100/300 se situe selon ses mesures à 48, soit à *2 points inférieurs à la valeur minimale recommandée par le CNRC*. Cela dit, il reconnaît en pratique qu'un correctif qui porterait cet indice à 50 FIIC, soit au niveau de la recommandation du CNRC, n'apporterait toutefois pas d'améliorations significatives ni même perceptibles à l'oreille humaine. En outre, le témoignage non contredit de son vis-à-vis Lefebvre veut que même une augmentation de 7 points de cet indice serait à peine perceptible à une oreille attentive.

[120] La procureure de l'entrepreneur soutient qu'à la lumière des recommandations citées en autorité, il s'agit là d'une situation marginale où la règle *de minimis non curat praetor* prend tout son sens. Cette vieille maxime juridique latine signifie en gros que la loi ne s'occupe pas des petites choses, des vétilles. Autrement dit, la portée vraisemblablement insignifiante des travaux correctifs majeurs nécessaires pour porter l'insonorisation au niveau suggéré dans une simple recommandation justifie d'écarter pareille idée comme injustifiée.

[121] Les propos de l'expert Filion sont qu'un indice d'isolation de FIIC 50 est le minimum susceptible de rencontrer les attentes des occupants d'une habitation multifamiliale.

[122] Les propos avancés en plaidoirie par l'avocat du bénéficiaire sont essentiellement qu'il faudrait écarter l'argument de sa vis-à-vis voulant que l'ampleur des travaux requis serait abusive en regard de résultats imperceptibles escomptés. Selon ces propos, ce qui est recherché n'est pas un indice de FIIC 50 ou 55 mais beaucoup plus. Sans préciser de quel indice il s'agirait, M^e De Grandpré soutient que son client est en droit compte tenu de représentations faites par l'entrepreneur et des attentes d'acquéreurs d'appartements de

luxe d'environ 500 000\$ d'obtenir un correctif assurant une insonorisation bien supérieure aux recommandations de 50 ou 55. De la sorte, soutient M^c De Grandpré, seul un résultat décrit comme *haute gamme* serait acceptable.

[123] Avec égards, même en tenant pour acquis les promesses prêtées à l'entrepreneur au sujet de la qualité d'insonorisation élevée qu'auraient ces appartements, je me dois de constater que le bris d'une pareille promesse ne serait pas de mon ressort à moins de coïncider avec une situation par ailleurs visée par le *Certificat*.

[124] En effet, il faut garder présent à l'esprit que selon le *Certificat*, l'objet, strictement défini, du recours exercé en vertu de cette garantie vise obligatoirement ce qui constitue un vice au sens du *Certificat* et non le bris d'un engagement contractuel, à moins bien sûr que la faute contractuelle ne soit en même temps un vice au sens du *Certificat*. Or, la promesse de construire un immeuble largement supérieur aux recommandations en usage en matière d'insonorisation n'est pas un vice au sens du *Certificat*. Cet argument est donc rejeté.

[125] Quoi qu'il en soit, la preuve offerte fait état d'un écart de quelques points à un seul endroit où nous avons 48. À quelques pieds de là, soit dans la chambre, nous avons 55. Aucune preuve ne permet de conclure que l'insonorisation de l'ensemble ne serait pas conforme.

[126] Cela dit, vu la preuve très limitée et le caractère hautement symbolique de la solution préconisée, j'estime qu'en présence d'une simple recommandation et non d'une norme obligatoire qu'il serait déraisonnable et injustifié d'ordonner les travaux importants demandés.

[127] Pour toutes ces raisons, cette réclamation est rejetée.

Point 20. Porte de garage

[128] La visite des lieux m'a effectivement permis de constater de visu de quoi il s'agissait concrètement. J'ai constaté que le ciment à l'endroit visé était considérablement

effrité. Cette situation, non observée en janvier 2007, existe depuis le printemps 2007, soit après le premier hiver. Il n'est pas contesté qu'il y a épannage de sel à cet endroit.

[129] En somme, selon la preuve non contredite, l'usage de sel à cet endroit précis est inévitable et est donc normal.

[130] Cela dit, le témoignage non contredit de monsieur Mann révèle que la situation ne s'est pas aggravée depuis le printemps 2007 malgré le fait que du sel continue d'être utilisé à cet endroit.

[131] Avec égards, la preuve prépondérante démontre que la situation n'est pas normale et le béton aurait dû résister malgré l'usage de sel. Rappelons que la dégradation dont il est question, dégradation qui n'est pas mineure, est apparue au cours de la première année, après seulement un hiver alors que l'entrepreneur affirme qu'il n'y a pas eu d'épannage de sel alors que pendant cet hiver il avait le contrôle du syndicat de copropriétaire.

[132] Cette réclamation est donc accueillie.

Point 24. Peinture extérieure

[133] Ma visite des lieux m'a permis de constater à la fois que les rampes et galeries en question ont bel et bien été peintes mais qu'elles présentent des traces bien visibles de corrosion à plusieurs endroits.

[134] L'administrateur et l'entrepreneur invoquent le comportement normal des matériaux et le défaut d'entretien par le bénéficiaire.

[135] Selon la preuve, le problème n'est pas relevé lors de l'inspection faite à l'initiative du bénéficiaire en mars 2007. Il ne l'est pas non plus relevé par monsieur Gillon en janvier 2007 qui note non pas la présence de corrosion mais tout au plus que *certaines garde-corps des balcons ont des petites retouches de peinture à faire.*

[136] La situation fait en revanche l'objet d'une dénonciation formelle à l'entrepreneur en mai puis à l'administrateur en août 2007, donc quelques mois après la date déterminée de réception des parties communes.

[137] La nécessité de procéder à un entretien préventif de ces surfaces n'est pas contestée. La question est de savoir si l'apparition de rouille au printemps 2007 était prématurée et imputable à des travaux mal faits. J'estime que la preuve prépondérante va dans le sens recherché par le bénéficiaire.

[138] Celui-ci en effet n'est pas contredit lorsqu'il affirme que déjà à l'été 2006 de la rouille est apparue sur l'ensemble des éléments extérieurs du bâtiment faits d'acier. D'ailleurs l'entrepreneur reconnaît avoir effectué des travaux de correction à ces endroits dès l'automne 2006. Or, malgré cela, la rouille revient dès le printemps 2007. Cette situation est alors l'objet d'une dénonciation formelle à l'entrepreneur qui reconnaît ne pas y avoir donné suite. Le phénomène de corrosion est à nouveau observé en novembre 2007 et toujours visible un an plus tard lors de notre visite des lieux.

[139] Tout en affirmant la suffisance des correctifs qu'il a faits en 2006, l'entrepreneur reconnaît que normalement ces surfaces n'auraient pas dû nécessiter d'entretien avant un an. À l'évidence, il y avait un problème puisqu'il ne s'est pas écoulé un an après les correctifs de l'automne 2006 avant que la rouille ne réapparaisse. Au moment de notre visite des lieux un an plus tard le phénomène est décrit comme généralisé depuis mai 2007 lors du témoignage non contredit de monsieur Mann.

[140] Selon la preuve, le bénéficiaire a vainement dénoncé la situation à l'entrepreneur à la première occasion, soit en mai 2007; puis à l'administrateur, en août 2007. Ce dernier ne procède à une inspection que quelque trois mois plus tard et ne rend rapport qu'en mai 2008, soit 9 mois après la dénonciation à l'administrateur. Ces circonstances ne permettent pas de retenir le reproche fait après tous ces délais que le bénéficiaire n'aurait pas convenablement entretenu ces surfaces.

[141] Cette réclamation est donc accueillie.

Points 49. Parties communes au 3^e étage du 24 Waterman

[142] La preuve révèle clairement que le problème dont il s'agit en est un de parachèvement de travaux et non de vices cachés au sens du *Certificat*.

[143] Le parachèvement des parties communes n'est couvert selon la clause 2.1.1 du *Certificat* que s'il s'agit de celui d'une partie essentielle à l'utilisation des unités résidentielles. La preuve présentée relativement aux éléments inachevés et à l'impact de cette situation ne démontre pas que cet état de chose empêche une utilisation des unités résidentielles situées à cet étage ou ailleurs.

[144] Il s'agit certes d'un vrai problème mais encore ici d'une réclamation de nature contractuelle échappant à la portée de la garantie offerte au *Certificat*.

[145] Je n'ai guère le choix que de la rejeter.

Frais d'expertise

[146] Le bénéficiaire demande en premier que lui soient remboursés des frais d'expertise totalisant la somme de 3 470.91 \$ et couvrant l'étude de monsieur Guertin ainsi que sa présence à l'audience. Il demande également au même titre la somme de 2 264.34 \$ pour le rapport de monsieur Filion ainsi que sa présence à l'audience.

[147] La clause 1.6.4 du *Certificat de garantie* stipule que *l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

[148] Le rapport de monsieur Guertin, pas plus que son vis-à-vis, n'a identifié la source des infiltrations d'eau par le toit terrasse. Celui-ci s'est quand même penché de manière utile sur certaines infiltrations notamment celles non reconnues par l'administrateur au point 2 ainsi que sur leur correction. J'estime que son rapport et sa présence à l'audience étaient pertinents et utiles.

[149] Le bénéficiaire a donc droit au remboursement des frais de 3 470.91 \$, engagés à ce titre et que j'estime avoir été des frais d'expertises remboursables.

[150] Malgré ma conclusion, j'estime le rapport de monsieur Olivier ainsi que son témoignage pertinents et utiles et les frais afférents raisonnables. Je fixe donc à 2 264,34 \$ ces frais d'expertises remboursables.

[151] Qu'en est-il de la réclamation de l'entrepreneur concernant ses propres frais d'expertise?

[152] Ce dernier n'a par ailleurs produit aucune preuve des coûts qu'il aurait subis. Le *Certificat* est silencieux quant à la possibilité du remboursement de pareil frais engagés par une partie défenderesse. Ainsi, faute de preuve et d'arguments, la réclamation de l'entrepreneur à ce sujet est rejetée.

IV

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[153] Pour toutes les raisons qui précèdent, le Tribunal :

- Fixe au 15 mars 2007 la date de réception des parties communes.
- Rejette les réclamations du bénéficiaire à l'égard des points 10 et 49.
- Accueille en partie les réclamations du bénéficiaire à l'égard des points 1 et 2 et ordonne en conséquence à l'entrepreneur d'apporter les correctifs requis décrits par lui et l'expert Séguin afin d'éliminer toutes les infiltrations d'eau dans le garage sous terrain par le toit terrasse ainsi qu'au pourtour du drain et par les fissures identifiés dans le rapport de monsieur Guertin.
- Indique formellement à l'entrepreneur de veiller à s'assurer de constituer et de conserver des preuves visuelles concrètes des travaux faits concernant les points 1 et 2, et également à informer le bénéficiaire et l'administrateur de leur calendrier de réalisation, de ses constatations ainsi que des solutions apportées.
- Accueille la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 20 et 24 et ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis aux endroits visés par ces réclamations.

- Ordonne à l'entrepreneur d'avoir complété tous ces travaux d'ici le 31 août 2009 et à défaut à l'administrateur d'y procéder et les compléter d'ici le 30 octobre 2009.
- Déclare en vertu de la clause 1.6.4 que les frais de 3 470.91 \$ encourus pour le rapport et la présence à l'audience de l'expert Guertin ainsi que les frais de 2 264.34 \$ pour le rapport et la présence de l'expert Filion seront à la charge de l'administrateur et ordonne celui-ci de les rembourser au bénéficiaire d'ici le 17 juillet 2009.
- Décide en conformité de l'article 1.6.3 du *Certificat* que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur ainsi que ceux ayant mené aux sentences rendues les 20 novembre et 2 décembre 2008.

Montréal, le 17 juin 2009

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0803-8299-GAMM
SA- 8059