

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier no : GAMM : 2017-03-001
 QH : 86355-8160
 JD : 1500-091
 GODIN: 0002-205

ENTRE:

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LE DIAMANTIN - 346

(ci-après le « Bénéficiaire »)

ET :

LE DIAMANTIN INC.

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE

DEVANT L'ARBITRE :

Me Jean Doyle

Pour le bénéficiaire :

M. Yvon Blais
M. Bobby Gunnip

Pour l'entrepreneur :

Pour l'administrateur de la Garantie :

Me François-Olivier Godin
M. Martin Gignac

AUDIENCE : 8 août 2017

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A-1 Notification d'une demande d'arbitrage;
- A-2 Demande d'arbitrage;
- A-3 Rapport de conciliation complémentaire No 86355-8160 daté du 10 février 2017 (En référence au rapport du 17 décembre 2014);
- A-4 Rapport de conciliation No 86355-8160 daté du 17 décembre 2014;
- A-5 Rapport d'inspection diagnostic par Inspection & expertise en bâtiment P.B. Inc.;
- A-6 Correspondance et Avis de fin de travaux des parties communes;
- A-7 Procès-verbal de l'Assemblée extraordinaire de transition du 12 septembre 2012 pour le Syndicat des copropriétaires Le Diamantin – 346;
- A-8 Rapport d'inspection de type « pré-achat » de Détection thermique JD;
- A-9 Rapport de conciliation numéro 86355-8160 daté du 28 juin 2017.

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- P-1 Exemple du contrat préliminaire garantie Qualité-Habitation signé;
- P-2 Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – condo et Devis de construction signé par le client dans le contrat préliminaire p.1 et 2;
- P-3 Exigences techniques Novoclimat;
- P-4 Le Diamantin Inc. Site internet – Spécifications techniques;
- P-5 François Duval de la firme Détection thermique JD et rapport d'inspection 2012;

- P-6 Avis écrit remis à Manoël Lavoie et Jérôme Côté du rapport d'intervention novembre 2012;
- P-7 Demande de médiation Qualité-Habitation signée;
- P-8 Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- P-9 Rapport de conciliation Patrick Simard 2014;
- P-10 Pierre Bélanger Inspecteur agréé (AIBQ) et Rapport d'inspection 2016;
- P-11 Martin Gignac T.P. Qualité-Habitation Rapport de conciliation préliminaire compl. 863355_8160;
- P-12 Tableau des travaux et soumissions spécialistes RBQ Cimota Inc. Toitures Steeve Arbour Inc.;
- P-13 Trappes proposées par l'architecte du projet Louis-Paul Lemieux;
- P-14 Crochet sur les trappes d'accès actuellement en place;
- P-15 29 fév. 2016 bris majeurs à la propriété (photos);
- P-16 Neige dans le vide du sous toit hiver 2017 (photos);
- P-17 Brochure, photos trappes d'accès manufacturées;
- P-18 Courriels 2016-02-28 et 29 – Demande de correctif et réponse;
- P-19 Liste Déficiences Conciliateur Constructeur Dénonciation Écrite du Vice de Construction;
- P-20 Avis écrit courriel 2014-09-24 – Liste de déficience Diamantin 346;
- P-21 Tableau dénonciations infiltration d'eau diamantin;
- P-22 Dénonciation écrite infiltration d'eau dans plusieurs condos (photos);
- P-23 Photos infiltration en février 2017 au condo 401;

Pièces additionnelles produites à l'audience par le Bénéficiaire

- B-1 Tableau – visite d'inspection – expertise pour Le Diamantin 346

- B-2 Photographies en liasse;
- B-3 Rapport de conciliation complémentaire du 28 juin 2017;
- B-5 Expertise légale des architectes Clermont, St-Germain & Associés, en date du 18 juin 2017;
- B-6 Rapport final d'expertise du béton de la firme ABS en date du 15 juin 2017;
- B-7 Décision de l'arbitre Me Jean Morrissette du 7 octobre 2010 dans le dossier de Gaston Lefrançois et Lorraine Bouchard contre 9125-3575 Québec Inc. / Gestion Immobiliaria et la Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc.;
- B-12 Factures en liasse des architectes Clermont, St-Germain & Associés et ABS.

LE MANDAT

1. Le mandat de l'arbitre fut confirmé par correspondance du Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure, (GAMM), en date du 10 mars 2017, suite à une demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire, ce même jour, pour les points contestés numéros 11, 12, 13, 14 et 15 du rapport du conciliateur du 10 février 2017, lui-même complémentaire au rapport d'un autre conciliateur de Qualité Habitation du 17 décembre 2014.
2. Au début de l'audience tenue le 8 août 2017, les parties se sont entendues pour confirmer la juridiction du tribunal, quant à la contestation des points 11, 13, 14 et 15 des rapports et décisions de l'inspecteur des 17 décembre 2014 et 10 février 2014 ainsi que d'un nouveau rapport complémentaire daté du 28 juin 2017.
3. Le point 12 a antérieurement fait l'objet d'une révision et admission de la part de l'Administrateur de la garantie.

LA PREUVE

Témoignage de monsieur Martin Gignac

4. Monsieur Gignac est l'inspecteur-conciliateur en charge de ce dossier pour l'Administrateur de la garantie Qualité Habitation.
5. Le premier rapport produit en P-9 et A-4, daté du 17 décembre 2014, est l'œuvre, plutôt, de monsieur Patrick Simard qui fut le premier intervenant au dossier, car à cette époque, lors de la visite du 26 novembre 2014, monsieur Gignac était trop occupé pour prendre en charge ce nouveau dossier.
6. Suite au rapport de monsieur Simard, le dossier fut rapatrié de Montréal, lieu de travail de monsieur Simard, à Québec lieu de travail de monsieur Gignac.
7. Monsieur Yvon Blais, représentant du Bénéficiaire, aborde, avec le témoin, le sujet d'une entente verbale entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur; entente qui lierait également l'Administrateur de la garantie, quant à certains travaux correctifs devant être éventuellement effectués par l'Entrepreneur, auxquels souscrivait monsieur Simard. L'Administrateur serait, en conséquence, lié par les déficiences résiduelles à ces travaux ou cette absence de travaux de la part de l'Entrepreneur.
8. Le témoin, quant à lui, considère que l'Administrateur ne saurait être lié par une entente verbale entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire. Compte tenu de ces positions contradictoires, le tribunal doit se référer, compte tenu de ces positions contradictoires, au texte apparaissant en page 12 de 16 du rapport A-4, P-9, daté du 17 décembre 2014 :

- **« Constatations du conciliateur**

Lors de notre visite, nous avons observé une fissure mineure sous le balcon avec signe d'efflorescence.

- **Décision**

Considérant que l'entrepreneur s'engage à faire un correctif au printemps 2015;

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. Cependant, si l'entrepreneur ne donne pas suite ou ne donne suite qu'en partie à ses engagements d'ici le printemps 2015, le syndicat devra en aviser par écrit les deux parties et **La garantie Qualité Habitation** statuera sur ce point dans le cadre du texte de garantie. »*

9. Considérant que le texte ci-haut n'est manifesté qu'au point numéro 5 de P-9, et à aucun autre point faisant partie du présent arbitrage, relatif à la décision du 10 février 2017 produit en A-3, le tribunal conclut que l'Administrateur n'est lié par aucune entente ayant pu intervenir entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire. Aucune entente ne saurait être considérée aux fins de la présente demande d'arbitrage.
10. Selon le témoin, la décision du 10 février 2017, produite en A-3, suite à une visite du 25 octobre 2016, est la conséquence d'une toute nouvelle dénonciation relativement à des nouveaux points.
11. Même si le délai de six mois peut paraître considérable entre la visite et la rédaction et production du rapport A-3, il faut comprendre que le témoin n'est pas qu'inspecteur-conciliateur, mais qu'il est également en charge des chantiers de travaux correctifs dans toute la région de Québec.
12. Le témoin est amené par la suite à décrire, guidé en cela par le représentant du Syndicat, le trajet effectué pour faire la tournée des différents points de dénonciation du Syndicat qui aurait pris au total environ quarante-cinq minutes, si l'on se fie aux travaux descriptifs produits par le Bénéficiaire sous la cote B-1.
13. Selon le Bénéficiaire, cette visite aurait été beaucoup trop rapide pour vérifier à fond et à leur mérite, chacun des points de dénonciation, alors que, pour le témoin,

cela était amplement suffisant pour apprécier la gravité des points litigieux, tels que dénoncés ainsi que leur couverture en vertu du contrat de garantie.

14. Le témoin explique que pour la toiture, qui est un point particulièrement visé dans le débat, et, plus précisément, l'étanchéité de la toiture, il ne pouvait pas en déterminer l'état, puisqu'il aurait fallu, comme ce fut le cas par la suite, qu'il y ait infiltration et que des ouvertures soient pratiquées pour déterminer l'importance desdites infiltrations et leur origine.
15. D'ailleurs, lorsque cela s'est produit et que la démonstration a été faite par le Syndicat, plus tard, une nouvelle décision a été rendue par le témoin le 28 juin 2017, cette décision étant produite en B-3.
16. Monsieur Gignac est ensuite amené à témoigner sur la problématique de la trappe d'accès à la toiture. Cette trappe fait l'objet de la dénonciation regroupée aux points 13 et 14 de sa décision du 10 février 2017 apparaissant en A-3.
17. Lors de la visite de l'inspecteur-conciliateur, le 26 novembre 2014, aucune remarque ne fut faite, semble-t-il, puisqu'aucun des points mentionnés au sommaire de cette visite ne vise la trappe d'accès à la couverture.
18. Ce n'est que lors de la visite du 25 octobre 2016 que ce point apparaît au sommaire des points en litige, soit les points numéros 13 et 15 mentionnés audit sommaire de la décision du 10 février 2017 produit en A-3.
19. Plus précisément, au point numéro 13, **trappe d'accès pour le vide sous toit : fonctionnement**, le témoin s'est exprimé ainsi :

- **« Constatations du conciliateur**

*Compte tenu que le point était décelable lors de la réception de l'unité résidentielle de la copropriété, il aurait fallu, pour être considéré par **La garantie Qualité-Habitation**, qu'il soit dénoncé à la réception de l'unité résidentielle.*

*De plus, le point n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à **La garantie Qualité Habitation** dans l'année suivant la réception de l'unité résidentielle, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec et pour laquelle l'article **6.4.2.4. du contrat de garantie obligatoire de condominium** s'applique et dont voici l'extrait :*

Extrait de l'article 6.4.2.4 :

La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre visite des lieux, ce point ne peut être considéré comme un vice caché. »

20. Compte tenu que, lors d'une première visite, tel que précédemment mentionné, le 26 novembre 2014, cet état de faits n'a pas été rapporté à l'inspecteur-conciliateur qui n'a pas cru bon, lui non plus, d'en faire mention; compte tenu également que, dans son rapport d'inspection de type préachat, de l'expert Détection Thermique JD, effectué le 21 novembre 2012, l'inspecteur ne fait mention d'aucune problématique concernant le fonctionnement, ni le poids de la trappe d'accès à la toiture allégué comme étant excessif à son point numéro 4, aux pages 31 à 39, ainsi qu'au point numéro 10, aux pages 81 et 83, le tribunal peut difficilement faire quelque reproche que ce soit au témoin.
21. Quant au point numéro 15, toujours relatif à la trappe d'accès au toit, alors que cette fois-ci, il est question d'étanchéité de cette trappe, voyons ce qu'il en est :
22. Selon le témoin, l'absence de dénonciation du défaut d'étanchéité de la trappe dans l'année suivant la réception des parties communes, a motivé son rejet.

23. La problématique d'étanchéité de la trappe, causée particulièrement par la difficulté de la maintenir solidement en place, observée à au moins deux occasions, demande analyse.
24. La trappe fut soulevée par des vents violents pour laisser entrer de la neige et de la glace. De plus, il semble que, de façon quasi-permanente, la trappe laissait s'infiltrer de l'eau, de la neige et de l'air qui causaient une humidité constante dans l'entretoit.
25. Cette réalité impose au tribunal de reconnaître au Bénéficiaire qu'il ne pouvait dénoncer cette problématique avant qu'un événement particulier se produise et nécessite une investigation.
26. Un tel événement s'est produit le 4 février 2013.
27. Selon les questions posées au témoin et ses réponses, quant au manque de dénonciation dans la première année, motif du rejet par le témoin, il va de soi que la problématique d'étanchéité de cette trappe causée, particulièrement, par son difficile maintien en place, fut observé, à au moins deux occasions. La trappe s'est soulevée par l'effet d'un vent violent pour laisser entrer la neige et la glace, dans l'entretoit.
28. Il est possible, également, que le vent soit capable de souffler de la neige dans l'espace permanent qui semble exister autour de la trappe pour s'infiltrer dans l'entretoit : problématique qui ne peut être constatée qu'à l'usage.
29. Cette réalité impose au tribunal de reconnaître au Bénéficiaire qu'il ne pouvait dénoncer cette problématique avant sa première constatation survenue, comme le tribunal fut à même de le constater, lors du témoignage de monsieur Bobby Gunnip, président du Syndicat des Copropriétaires, le 4 février 2013, alors que la trappe d'accès à la toiture a été soulevée par le vent.
30. Compte tenu de la date de dénonciation de cette problématique, le 10 août 2016, selon la note A, apparaissant à la décision de l'Administrateur du 10 février 2017

(A-3), plus de trois (3) ans se sont écoulés depuis la prise de possession de l'immeuble et, la garantie applicable est donc celle portant sur la période de trois (3) à cinq (5) ans et exige de la part du Bénéficiaire qu'il fasse la preuve qu'il y a risque de perte imminente, totale ou partielle, du bâtiment.

31. Aussi, force est de donner raison au témoin, quant à l'appréciation de la période de garantie applicable en l'instance.
32. Pour ce qui est de l'interrogatoire du témoin portant sur la rampe d'accès d'handicapé, soit le point numéro 11, rampe d'handicapé : dégradation du béton, le témoin ne se souvient pas de la quantité ni du nombre de photos qu'il aurait prises.
33. Sur ce point, il a décidé le 10 février 2017 que :

« La Garantie Qualité Habitation s'était déjà prononcée sur ce point dans le rapport de conciliation en date du 17 décembre 2014 . . . De plus, le syndicat n'avait pas demandé les recours comme décrits dans le rapport de conciliation en date du 17 décembre 2014 pour laquelle les délais étaient de trente jours pour une telle demande.

- **Décision**

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat. »

34. Pour une meilleure compréhension, nous devons nous reporter à l'onglet 4 du cahier de pièces de l'Administrateur, au **point numéro 2, rampes d'handicapé : dégradation du béton** apparaissant en page 7 de 16 de cette décision du 17 décembre 2014 où nous pouvons lire que le conciliateur, témoin, a observé qu'effectivement le béton s'effritait sur le dessus de la rampe d'accès.
35. Cependant, sa décision se lit comme suit :

- **« Décision**

Considérant que dans le rapport d'inspection du 21 novembre 2012 (note B) il n'y a aucune mention sur ce point;

Considérant une prise de possession le 21 novembre 2012 et une dénonciation le 25 septembre 2014, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice-caché. Or selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.

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

36. La décision, au sujet de cette déficience, porte sur le fait que la dénonciation s'est faite à l'intérieur de la garantie pour vice caché, dans la période de trois (3) ans de la prise de possession et que la dégradation de béton à la surface de la rampe « *n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné* ».
37. Le tribunal est en désaccord avec le témoin sur ce point pour les motifs suivants :
- a- La dégradation du béton s'est faite graduellement et, compte tenu de ce fait, les délais pour dénoncer, qui n'ont pas été considérés par le témoin, ne sauraient courir de façon précise, comme l'a souvent manifesté la jurisprudence en semblable matière.
 - b- L'usage d'une rampe d'accès pour handicapé nécessite, par sa vocation même, que la surface en soit impeccable, afin de ne pas causer de déséquilibre pour le piéton ni de rugosité pouvant créer un obstacle au passage d'un fauteuil roulant.
38. Au sujet de la dégradation du crépi, dont il fut traité au point numéro 4 de la décision du 17 décembre 2014 (A-4), le conciliateur mentionnait que lors de sa visite des lieux, le 26 novembre 2014, il a constaté un décollement du crépi à plusieurs endroits autour du bâtiment. Mais sa décision se lit comme suit :
- « **Décision**
Considérant que le point dénoncé à l'aspect d'une malfaçon garantie la première année;

Considérant une prise de possession le 21 novembre 2012 et une dénonciation le 25 septembre 2014, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché. Or selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.

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

39. Alors que dans sa décision du 10 février 2017, reproduite au point numéro 13 de A-3, le témoin a décidé qu'effectivement, encore une fois, le crépi se dégrade à de nombreux endroits mais, cette fois-ci:

- **Constatations du conciliateur**

*Lors de notre visite des lieux, nous avons constaté pour laquelle **La garantie Qualité Habitation** s'était déjà prononcée sur ce point dans le rapport de conciliation en date du 17 décembre 2014 au point numéro **4. CRÉPI : DÉGRADATION** (point non reconnu), de plus le syndicat n'avait pas demandé les recours comme décrits dans le rapport de conciliation en date du 17 décembre 2014 pour laquelle les délais étaient de 30 jours pour une telle demande.*

- **Décision**

*Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat. »*

40. Le tribunal constate que, tel qu'il appert à la note A du 24 septembre 2014, reproduite à la page 3 sur 16 de A-4, ce phénomène de dégradation du crépi autour du bâtiment avait été constaté par le Syndicat :

« Nous avons remarqué une dégradation inhabituelle du crépi. La collaboration de Maurice Bilodeau fut partielle. Les travaux n'ont pas été

complétés entièrement et ceux qui ont été entrepris sont à recommencer.

Maurice Bilodeau refuse de reprendre leur travail. »

41. Il y a donc lieu de constater que la dégradation fut remarquée pendant les deux premières années de la garantie. En conséquence, si cette constatation a eu lieu dans la première année, le Syndicat n'a pas dénoncé, dans les six (6) mois de ladite constatation, la dégradation remarquée.
42. D'autre part, si elle n'a été constatée que dans la deuxième année de la garantie, elle doit alors être considérée couverte, dans les trois premières années de la garantie, selon le critère du vice caché. Ce pourrait être le cas mais, considérant, encore-là, que la dénonciation n'a pas été faite dans les six (6) mois de la constatation de la dégradation, les délais pour dénoncer sont expirés.

Témoignage de monsieur Bobby Gunnip

43. Interrogé sur la signification, pour lui, de la pièce P-1, le contrat préliminaire avec garantie, le témoin indique que, s'il n'y avait pas eu de plan de garantie offrant une couverture à sa résidence, il n'aurait certainement pas acheté.
44. Cependant, aucune explication ne lui a été fournie, quant à la portée de ce contrat de garantie et, à sa connaissance, aucun autre copropriétaire n'a reçu quelque'explication que ce soit.
45. Quant au devis technique apparaissant en P-2, le témoin attire l'attention du tribunal, à la deuxième page, mentionnant, au niveau des « caractéristiques du bâtiment » qu'il s'agit d'une construction de type « novo climat ».
46. L'inspection préachat apparaissant en P-5 a révélé qu'il y avait un problème avec le crépi, problème qui fut par la suite corrigé par l'Entrepreneur mais, semble-t-il de la mauvaise façon, puisque, la même problématique connaît une récurrence.

47. Le témoin affirme que l'inspecteur Simard aurait reçu, de l'Entrepreneur Côté, une copie du rapport pré inspection et la promesse qu'il réparerait les différentes déficiences ou malfaçons. Mais le crépi n'a finalement jamais été fait.
48. Il semble qu'avant la visite de monsieur Gignac certaines réparations sommaires furent effectuées, mais le crépi frais s'est effrité l'hiver suivant.
49. Une autre inspection fut requise par le Syndicat des copropriétaires et réalisée le 3 juin 2016, tel qu'il appert à la pièce P-10.
50. Cette nouvelle inspection avait pour but, selon le témoin, de faire vérifier l'ensemble du bâtiment, avant la fin de la garantie de cinq ans, depuis la prise de possession des espaces communs, en novembre 2012.
51. Cette inspection, comme on peut le constater à la lecture du rapport daté du 17 juin 2016 (A-5), a révélé des infiltrations d'eau à la toiture, ainsi que des dommages de plus en plus évidents à la rampe pour handicapé.
52. Ce rapport d'inspection entraîna une nouvelle dénonciation du Bénéficiaire auprès de l'Administrateur de la garantie, cette nouvelle dénonciation, datée du 8 août 2016 a été reçue chez l'Administrateur le 10 août 2016.
53. La visite subséquente de l'inspecteur de l'Administrateur de la garantie ne put avoir lieu qu'au 25 octobre 2016, tel qu'il appert du rapport de conciliation complémentaire produit en B-3 et daté du 28 juin 2017. Donc des délais extrêmement importants existent entre la dénonciation et la visite de l'inspecteur, ainsi que la rédaction de son rapport sur ce point.
54. Pendant ces délais, aucun appel ne fut placé par l'inspecteur Gignac auprès des représentants du Syndicat des copropriétaires!
55. Le témoin s'attarde, par la suite, sur l'historique des dénonciations et des visites effectuées par les inspecteurs de l'Administrateur de la garantie.

56. Lors de sa première visite, monsieur Gignac avait été incapable de soulever la trappe et considérait même la possibilité d'écourter sa visite sans aller sur la toiture mais, sur insistance du témoin, la visite s'est quand même poursuivie.
57. Le témoin insiste sur la dégradation de la trappe au fil des ans et sur son manque d'étanchéité, tel que cela a été révélé par des infiltrations de neige et de glace ainsi que son soulèvement à au moins deux reprises, lors de grands vents.
58. Les copropriétaires se sont rendu compte de la malfaçon, ou défaut de conception, en 2013, particulièrement le 4 février 2013, alors qu'effectivement la trappe a été soulevée par le vent.
59. A la suite de cet événement, l'Entrepreneur a corrigé, selon lui, la défectuosité en installant des crochets.
60. L'Entrepreneur, lors de cet événement, a refusé de changer la trappe pour en installer une de type commercial, comme cela avait été prévu aux plans d'architecture originaux.
61. Le 28 février 2016, la trappe a encore volé au vent, laissant place à de nouvelles infiltrations, particulièrement à l'unité 407, située juste en dessous. Cependant, il est possible, qu'à ce moment-là, les crochets n'étaient pas en place, puisqu'il n'y a eu aucun dommage occasionné à ceux-ci ou aux œillets qui sont sensés les retenir.
62. Fait à retenir dans le témoignage du président du SDC, les copropriétaires n'ont jamais reçu d'avis de fin des travaux, même si la réception officielle, mentionnée dans les différents rapports de conciliation, affiche que la date de réception des parties communes remonte au 21 novembre 2012. Cet élément aurait-il un impact sur l'analyse de la preuve? Nous le verrons plus tard.
63. Selon les évaluations obtenues par le Syndicat, il y aurait des dommages au bâtiment nécessitant des travaux correctifs évalués à environ 85 000\$ ou 100 000\$.

64. En contre-interrogatoire, le témoin affirme qu'il n'a jamais pris connaissance du contrat préliminaire ni du contrat de garantie et qu'il ne l'a jamais lu, même s'il est conscient que ce contrat est approuvé par la Régie du Bâtiment du Québec et calqué sur le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
65. Donc dès 2014, les Bénéficiaires étaient au courant de cette déficience relative à la trappe par rapport aux plans d'architecture initiaux mais n'ont pas jugé opportun de dénoncer une telle déficience à l'Administrateur de la garantie, se fiant plutôt aux promesses et aux commentaires de l'Entrepreneur.
66. Le témoin confirme également au procureur de l'Administrateur de la garantie que l'entente déjà mentionnée entre l'Entrepreneur et le Syndicat, s'est faite en présence de monsieur Simard, inspecteur pour l'Administrateur de la garantie, mais n'a jamais été entérinée ou reprise par celui-ci d'aucune façon.
67. En ce qui concerne les points de dénonciation relatifs à la rampe d'accès pour handicapé et au crépi au pourtour du bâtiment, points non reconnus par l'inspecteur-conciliateur, ils n'ont pas fait l'objet de la demande en arbitrage, parce que l'Entrepreneur, sur ces points, promettait des correctifs satisfaisants. Le témoin n'a pas communiqué avec l'inspecteur Simard lorsque l'Entrepreneur s'est révélé être en défaut de tenir promesse.
68. La déficience, relative à la rampe pour handicapé, fut finalement dénoncée parce que les travaux correctifs, effectués par l'Entrepreneur, ont, semble-t-il, empiré la situation car le béton se dégrade encore davantage maintenant.
69. En fait, il est juste de résumer le témoignage de monsieur Bobby Gunnip comme suit :
- La rampe n'est pratiquement pas utilisable, voire même hors d'usage, car elle est raboteuse et présente un risque pour les handicapés, soit pour l'équilibre de ces derniers ou parce que présentant un obstacle quasi insurmontable pour les usagers en fauteuil roulant.

- Quant à la trappe d'accès à la toiture, elle présente, encore aujourd'hui, des infiltrations de neige et de glace régulièrement en hiver.
 - En ce qui concerne le crépi au pourtour du bâtiment, même si on considère que son utilité est esthétique, il reste que le béton est à découvert et que son usage, au point de vue d'un acheteur, n'est pas conforme à ce qui est prévu car le terme « usage » peut être considéré comme esthétique et non pas strictement fonctionnel.
70. La dénonciation en 2013, quant à la problématique des trappes d'accès à la toiture, n'a eu lieu que tardivement, parce que c'est à l'usage qu'on s'est rendu compte qu'il y avait une réelle déficience, tant pour leur poids, que pour leur étanchéité, et parce que, pendant tout ce temps, l'Entrepreneur promettait d'effectuer les travaux correctifs nécessités à ces éléments importants.
71. Cependant, lorsque, malgré la pose de crochets effectuée par l'Entrepreneur, la trappe fut soulevée à nouveau en 2016, il est apparu au Syndicat que l'Administrateur de la garantie devrait être rappelé en renfort et une dénonciation lui fut alors envoyée.

Témoignage de monsieur Denis Clermont, architecte

72. Le statut d'expert auprès du tribunal est reconnu par toutes les parties.
73. Monsieur Clermont s'est attardé spécifiquement aux points en litige dans le cadre de la demande d'arbitrage soit: les trappes, la rampe d'accès pour handicapé et le crépi autour du bâtiment.

Les trappes

74. Les trappes, selon le témoin, ne sont pas sécuritaires. Elles ne sont pas conformes aux usages du marché parce qu'elles sont ouvertes dans l'entretoit. Elles ne sont pas dans un puits. C'est-à-dire que la trappe donnant accès de l'étage à l'entretoit, puis, celle donnant accès de l'entretoit à la toiture, ne sont pas

enclavées dans un puits qui permet de les isoler de la température existant à ces différents niveaux, ce qui éviterait de la condensation dans l'entretoit.

75. L'usage d'un puits répond aux normes, parce qu'à ce moment-là aucun air extérieur ou intérieur ne peut se rencontrer dans l'entretoit, évitant ainsi toute formation de condensation, voire de givre.
76. De plus, les trappes sont disposées trop au bord de la toiture, créant ainsi une fragilité aux intempéries, puisque la neige en bordure du toit peut s'accumuler et finalement s'infiltrer.
77. Le coût d'achat de trappe commerciale, comme l'architecte original l'avait prévu, n'est pas très important par rapport au coût de construction d'un bâtiment comme celui-ci et l'Entrepreneur aurait dû s'y conformer, malgré sa latitude pour ce genre de détails.
78. Quant à l'installation de crochets pour retenir la trappe lors de forts vents, c'est illusoire d'y croire car de toute façon, par grands vents, il y a tellement de vibration qu'il y a forcément infiltration de neige et d'eau, provoquant ainsi la formation de givre et même de glace, dans l'entretoit.
79. Le manque d'expérience de l'Entrepreneur est ici évident.
80. Ce type de trappe peut être et est effectivement installé sur des constructions de deux étages, mais sur un bâtiment de quatre étages, il était à prévoir que la pression d'air serait trop forte pour résister aux intempéries et garantir l'étanchéité de l'ensemble.
81. La trappe doit « être étanche à l'air et à l'eau ».
82. Lors de l'inspection préreception 2012, l'inspecteur n'avait peut-être pas la formation ou la connaissance requise pour repérer l'éventualité des problèmes causés par ce type de trappe d'accès qui comporte plusieurs erreurs.

83. En réponse aux questions du procureur de l'Administrateur de la garantie, le témoin confirme que ce type de trappe ne répond pas au Code National du Bâtiment, n'aurait jamais dû être installée pour ce type de bâtiment et aurait dû, à tout le moins, comprendre un puits de trappe, tel que prévu aux plans d'architecture.

La rampe pour handicapé

84. Lors de la réception du bâtiment en 2012, la rampe semblait en bon état d'usage et l'était probablement.
85. Mais depuis, le crépi se dégrade. Si ce n'était que sur le dessus de la rampe, cela paraîtrait normal mais lorsque le crépi se dégrade dans les côtés d'une telle structure, cela est plus symptomatique d'un problème de substrat qui n'a pas la rigidité nécessaire ou qui n'était pas suffisamment bien préparé pour recevoir le crépi, au moment de la pose.
86. On ne peut pas s'apercevoir de la dégradation du crépi la première année, cela vient avec le temps et les saisons.
87. Quant à l'hypothèse que le crépi ne sert qu'à l'esthétique, cela est partiellement faux puisque le crépi protège le béton sous-jacent qui, si non protégé, se dégrade plus rapidement.
88. Le béton doit obligatoirement être mûr avant que le revêtement en crépi soit apposé.
89. Il doit nécessairement y avoir du crépi sur le dessus de la rampe pour en permettre un usage agréable. Ce n'est pas strictement esthétique. C'est fonctionnel, afin de pouvoir y circuler convenablement, selon le but visé pour une telle structure.
90. On peut constater également que le parapet, sur le toit, est inégal dans sa réalisation, laissant percevoir que certaines sections sont bien faites, alors que d'autres endroits furent bâclés. C'est la même chose pour le crépi. Il y a de

grosses apparitions de craquelures à différents endroits, manifestant un travail bâclé.

91. La rampe ne représente, cependant, pas de problème structurel la menaçant d'affaissement, mais il est évident que le crépi doit être refait entièrement et pour cela il faut enlever les garde-corps et bien nettoyer et bien préparer pour la pose d'un nouveau crépi. Mais la rampe en soi est correcte et répond aux normes.

DISCUSSION

92. Le représentant du Bénéficiaire, monsieur Yvon Blais, fait valoir au tribunal qu'en vertu de l'article 18 du *Règlement*, à son paragraphe 4, l'Administrateur doit procéder à une inspection relative au point de dénonciation visant des défauts de construction de la part de l'Entrepreneur.

93. Dans une décision de Gaston Lefrançois et Lorraine Bouchard c. 9125-3575 Québec Inc./Gestion Immobilia et la Garantie des Maîtres Bâtitisseurs Inc., l'arbitre, Me Jean Morrissette, le 7 octobre 2010 s'exprimait comme suit quant à la définition de l'inspection :

« [26] De plus, lorsque l'inspecteur fait porter sur le consommateur le fardeau de lui prouver que l'Entrepreneur a mal fait son travail ou que le désordre soulevé relève de sa responsabilité, (il inscrit cette obligation dans ses décisions) il fait porter aux Bénéficiaires un principe du droit de la preuve qui n'existe pas à ce stade du processus encadré par le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs. La responsabilité de l'Administrateur du plan de garantie n'est pas d'entendre la plainte d'un consommateur et de vérifier si la preuve d'une faute lui est faite! Son devoir est d'inspecter le travail de l'Entrepreneur suivant le désordre qui est dénoncé;

...

L'administrateur qui est requis d'inspecter le travail de l'Entrepreneur, à la demande d'un bénéficiaire, se doit d'agir de façon objective. Comme un

surveillant de chantier qui s'assure que le travail est fait selon les règles de l'art, il appartient au signataire de la décision de vérifier les conditions d'installation du manufacturier du produit faisant l'objet de la dénonciation, des meilleures techniques de construction et des règles de l'art. Son rôle est de recevoir la plainte et de faire une enquête sur le désordre dénoncé. Il n'appartient pas au consommateur de convaincre l'inspecteur que le problème soulevé est de la responsabilité de l'Entrepreneur. L'inspecteur doit faire une inspection sur les situations dénoncées et rendre une décision neutre et impartiale. »

Décollement du Crépi

94. Dans sa décision, quant au point numéro 4 de la décision de monsieur Patrick Simard, en page 10 sur 16 de cette décision P-9, datée du 17 décembre 2014, monsieur Simard rapporte que dans sa dénonciation le Bénéficiaire s'exprimait comme suit :

« 4- Crépi autour du bâtiment

Suite à l'inspection de J.D. Thermique et de notre administration au fil des deux années, nous avons remarqué une dégradation inhabituelle du crépi. La collaboration de monsieur Maurice Bilodeau fut partielle. Les travaux n'ont pas été complétés entièrement et ceux qui ont été entrepris sont à recommencer. Maurice Boileau refuse de reprendre leur travail. »

95. Le conciliateur, à ce moment-là, a effectivement constaté qu'il y avait un décollement du crépi à différents endroits autour du bâtiment mais sa décision porte, non pas sur la réalité de la malfaçon, ou la déficience, mais plutôt sur l'application de la garantie contre les vices cachés, puisque cette dénonciation par le Bénéficiaire s'est faite plus d'une année après la réception du bâtiment, annoncée comme étant au 21 novembre 2012, alors que la dénonciation de cette malfaçon fut faite le 25 septembre 2014, soit près de deux ans après la réception du bâtiment, tel qu'officialisée par l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur de la garantie, date qui ne fut contestée d'aucune façon pendant l'audience.

96. Et la décision va comme suit :

« Or, selon ce qui nous a été possible de constater, lors de notre inspection, le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.

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

97. Sur ce point de la dégradation du crépi autour du bâtiment ni le représentant du Bénéficiaire, ni l'inspecteur-conciliateur présent à l'audience, monsieur Martin Gignac, ni l'architecte expert dont les services ont été retenus et qui a témoigné à l'audience, monsieur Denis Clermont n'ont pu manifester au tribunal que cette dégradation, bien que constatable n'est certainement pas du degré de gravité attendu d'un vice caché.

98. Le vice caché, rappelons-le, est défini à l'article 1726 du Code civil du Québec ou l'on peut lire que :

« Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vice caché qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix s'il les avait connus. »

99. La présente déficience relative au crépi, ne peut répondre à ce critère de l'article 1726 C.c.Q. et, par conséquent, le tribunal doit considérer qu'il s'agit d'une déficience, ou d'une malfaçon, qui doit être dénoncée dans l'année, non pas de sa constatation mais de la réception ou prise de possession du bâtiment, ce qui ne fut pas le cas en l'instance.

100. Le rapport de monsieur Gignac, en date du 10 février 2017, n'avait que maintenu cette décision, puisqu'elle avait été prise et qu'aucun argument n'a pu contredire la décision de son collègue monsieur Simard.

101. Ainsi, le tribunal doit **rejeter** la demande d'arbitrage sur ce point et **maintenir** la décision de l'Administrateur de la garantie.

Les trappes d'accès à la toiture

102. Les problématiques relatives aux trappes, soit leur fonctionnement et leur étanchéité, manifestée au point numéro 13 et numéro 15 de la décision du 10 février 2017 (A-3) doit être abordée comme suit :

« Quant au fonctionnement des trappes qui, semble-t-il, sont inégales d'une part, et sont trop lourdes, d'autre part, il appert clairement au tribunal, sans que plus de détail soit nécessaire, ces deux éléments de dénonciation n'ont pas été constatés dans un premier temps ni n'apparaissent au premier rapport de l'Administrateur de la garantie daté du 7 décembre 2014 et n'ont pas l'objet non plus d'aucun commentaire dans le rapport préachat de détection thermique JD le 21 novembre 2012. »

103. Pourtant, ces deux éléments, selon les témoignages reçus de la part des divers témoins à l'audience, ne peuvent pas, d'une part, être constatés comme un vice caché ni, d'autre part, comme non apparents pour tout inspecteur qui visite la maison, pour rapport d'inspection pré achat, ni pour quiconque au moment d'une première accession à la toiture.

104. L'Honorable Juge François Marchand de la Cour du Québec, dans l'affaire de Claude Huberdeau contre Christine Rancourt (450-32-006529-002) écrivait ceci :

« [10] En effet la Cour Suprême a décidé qu'un vice demeure apparent, si l'expert a fait un examen inadéquat lorsqu'une inspection suffisante aurait permis de déceler le problème »

105. Il semble, en effet, selon la preuve, que ces trappes, à chaque extrémité de la toiture, sont d'un poids excessif, difficiles à soulever et donc comportant un défaut très apparent.

106. Selon le témoignage des représentants du Bénéficiaire, on peut constater que dans la note de dénonciation du 10 août 2016, que dans la note A apparaissant en page 4 sur 22 de A-3 :

« Trappe au toit ne respecte pas les plan et devis et est problématique. Celle-ci s'est ouverte à deux reprises depuis la construction du bâtiment causant des bris à la copropriété. (rapport d'inspection 2016). »

107. Or, la prise de possession du bâtiment est fixée en novembre 2012, il s'est donc écoulé près de quatre (4) avant que la dénonciation, à l'Administrateur de la garantie, de cette problématique soit faite.

108. Nous nous retrouvons donc dans le cadre de la garantie de trois (3) à cinq (5) ans pour vices majeurs, qui doit être interprétée comme mettant en péril la pérennité du bâtiment et sa perte totale ou partielle éventuelle.

109. Il apparait bien évident au tribunal que l'opération difficile d'une trappe d'accès à la toiture ne saurait engendrer une perte totale imminente ou éventuelle ou une perte partielle du bâtiment. Tout au plus, une telle déficience ou malfaçon ou même vice de conception représente-t-elle un désagrément, même si on devait le considérer comme important, à l'usage.

110. La malfaçon dans la construction des trappes d'accès à la toiture et la demande d'arbitrage sur ce point numéro 13 doit être **rejetée** et la décision de l'Administrateur de la garantie **maintenue**.

111. Qu'en est-il maintenant du défaut d'étanchéité de ces mêmes trappes? (Point no 15)

112. Selon le témoignage de l'architecte Denis Clermont, ce type de trappe d'accès se retrouve dans certains bâtiments mais, particulièrement sur de plus petits immeubles ou la pression d'air exercé sur ces dernières n'est pas la même. Selon l'expert Clermont, ces trappes existent mais ne répondent pas aux exigences et aux usages du marché, quant à un bâtiment de l'ampleur de celui du Bénéficiaire.

113. Une trappe commerciale, telle que prévue aux plans d'architecture initiaux est le type de trappe recommandée et voire même exigée par le marché pour le type de bâtiment ici en litige.
114. Leur étanchéité a été éprouvée et elles n'ont pas pu résister à la force des vents ni à l'infiltration de neige et de glace sans parler au surplus de la condensation qu'elles provoquent dans l'entretoit.
115. Cette déficience d'étanchéité des trappes a été manifestée lors de la dénonciation du 10 août 2016 du Syndicat des copropriétaires, après que deux épisodes importants de soulèvement d'une trappe, qu'on avait retrouvée sur la toiture et qui laissait entrer de la neige. Ces deux événements sont survenus à deux dates différentes soit une première fois, selon les témoignages de M. Bobby Gunnip le 4 février 2013 et à une occasion en 2016.
116. Aucune dénonciation ne fut faite après l'événement du mois de février 2013 parce que, d'une part, le témoin n'était pas au courant des plans initiaux d'architecture dont il a pris connaissance en 2014, mais aussi parce que l'Entrepreneur est venu, selon ses dires, corriger la problématique d'infiltration et de soulèvement par l'installation de crochets, afin de sécuriser la retenue des trappes.
117. La dénonciation en 2016 place donc le tribunal devant l'analyse d'une garantie pour vices majeurs et devant une dénonciation qui dépasse les six mois autorisés au *Règlement*, selon l'article 27, paragraphe 5, ou l'on peut lire que :

*« La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code Civil, qui apparaissent dans les cinq 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 dénoncées par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vice ou de perte graduelle, de leur première manifestation. » **le soulignement est de nous***

118. Considérant que la première manifestation de soulèvement est le 4 février 2013, la dénonciation aurait dû être faite au plus tard le 4 août 2013 et non pas en 2016.
119. Cependant, compte tenu que les travaux correctifs – voire pose de crochets – ont permis au Bénéficiaire de considérer qu’une dénonciation à l’Administrateur n’était pas utile, il est aisé de comprendre pourquoi une telle dénonciation n’a pas été faite.
120. Considérons maintenant que la dénonciation utile devait être dans les six (6) mois suivant l’hiver 2016, alors qu’un deuxième épisode de soulèvement total d’une trappe d’accès au toit est survenu, la dénonciation du 10 août 2016 est alors recevable comme étant à l’intérieur des six mois de la manifestation du trouble.
121. Cependant, nous nous retrouvons, encore-là, avec une problématique qui relève de la garantie de trois à cinq ans, exigeant un degré d’appréciation pour vice majeur, pouvant entraîner la perte totale ou partielle imminente ou éventuelle du bâtiment.
122. Le tribunal ne peut conclure en ce sens. Par conséquent, la demande d’arbitrage du Bénéficiaire **ne peut être reçue** favorablement et la décision de l’Administrateur de la garantie, sur le point 15 de la décision A-3 du 10 février 2017, doit être **maintenue**.

La rampe d’accès pour handicapé

123. La dénonciation de la problématique représentée par la dégradation, en surface, de la dalle de béton a été faite par courriel à l’Administrateur de la garantie, le 24 septembre 2014.
124. Ce point de dénonciation fut rejeté par monsieur Patrick Simard, inspecteur-conciliateur de l’Administrateur de la garantie, parce que la dénonciation ayant été faite plus d’une année après la prise de possession des espaces communs, soit près de deux ans après cette réception, l’analyse relève, alors, de la garantie des vices cachés. Or une telle dégradation ne répond pas au degré de gravité du vice

caché qui, comme nous l'avons déjà vu, doit rendre l'immeuble impropre à son usage.

125. Pour ces mêmes motifs, la décision ultérieure de monsieur Martin Gignac a conclu au même effet.
126. Cependant, lorsqu'on considère le témoignage de monsieur Bobby Gunnip qui indique que la dégradation graduelle du béton rend, dans les faits, la rampe d'accès impraticable, on peut considérer que cette rampe est impropre à l'usage pour laquelle elle était destinée au départ.
127. De plus, l'architecte Denis Clermont manifeste, sur ce point numéro 11 de la décision A-3 que, selon lui, tel que nous l'avons vu lors de son témoignage décrit précédemment, le crépi n'a pas été apposé sur un substrat bien préparé et qu'en conséquence, la dégradation ne peut pas être réellement perçue dans la première année d'utilisation mais au fur et à mesure des intempéries et des hivers que notre pays connaît. Il y a très certainement une problématique structurale. Le témoin entend, par problématique structurale, non pas que la solidité de la rampe soit mise en jeu mais que le substrat sur lequel le béton est apposé, comme mentionné plus haut, est inadéquat ou que le béton sur lequel était apposé le ciment de finition n'était pas prêt à recevoir ce crépi nécessaire pour un usage approprié, par des personnes handicapées utilisant, ou non, un fauteuil roulant.
128. Il est vrai que plusieurs experts considèrent que le crépi n'a qu'une influence esthétique sur le bâtiment et que, tel que suggéré par le procureur de l'Administrateur de la garantie, s'appuyant sur une décision de l'arbitre Claude Dupuis, ingénieur, le 8 juin 2007 dans une affaire de Jeannine Vacca Gaudreau et Les Constructions Tradition Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (no dossier GAMM : 2006-09-030), le rapport de l'Administrateur de la garantie est bien fondé :

« [17] Le crépi déposé sur les marches de béton menant au sous-sol (escalier avant et escalier arrière du bâtiment) est maintenant complètement disparu; les marches ont donc une surface d'apparence

rugueuse; encore une fois, il s'agit ici d'un aspect purement esthétique, et les structures de ces escaliers demeurent en excellente condition. »

129. Le tribunal considère cependant qu'il en va autrement dans le présent dossier.
130. Compte tenu que cette dégradation graduelle, dans le temps, n'était pas, selon la preuve, appréciable dans la première année d'existence du bâtiment, et que sa dénonciation nous semble appropriée pour une analyse dans le cadre d'un vice caché au sens où la rampe dans l'état contemporain à la dénonciation de la problématique, est impropre à l'usage à laquelle elle était destinée. Le tribunal considère que la demande d'arbitrage sur ce point est bien fondée, selon le délai de dénonciation et le critère de vice caché et **maintient** la demande d'arbitrage et **rejette** la décision de l'Administrateur sur ce point.

FRAIS D'EXPERTS

131. Le Bénéficiaire a produit au dossier du Tribunal, lors de l'audience, la pièce B-12 représentant en liasse des factures de frais d'experts des Architectes Clermont, St-Germain et Associés, et une facture du Groupe ABS pour travaux de chantier, soit du carottage de béton et l'analyse des échantillons.
132. Ces factures sont décrites comme suit :
- Facture du 5 juin 2017 portant numéro 17-151 des Architectes Clermont St-Germain & Associés;
 - Facture du 1^{er} juillet 2017, portant numéro 17-155;
 - Facture du 6 mai 2017, portant numéro 171647 de Groupe ABS;
 - Le Bénéficiaire a fait parvenir, suite à l'audition, une facture pour présence de monsieur Denis Clermont, architecte, au montant de 517,39\$, tel qu'il appert d'une facture datée du 9 août 2017, portant numéro 17-164;
133. D'entrée de jeu, le tribunal affirme que certains frais d'experts doivent être considérés pour les fins du présent arbitrage et devront être remboursés au Bénéficiaire par l'Administrateur de la garantie;

134. Effectivement, le témoignage de l'architecte Denis Clermont, a été particulièrement utile au tribunal dans la compréhension de différentes problématiques affectant le bâtiment du Bénéficiaire et l'a éclairé dans sa réflexion et sa prise de décision;
135. Cependant, certaines des factures produites en B-12, correspondent, d'une part à des problèmes qui ne faisaient pas partie de la demande d'arbitrage soumise à la juridiction du tribunal et, d'autre part, correspondent à des items de la demande d'arbitrage qui sont rejetés par le tribunal, tel qu'il appert des décisions particulières sur chacun des points soumis.
136. L'index du rapport des Architectes Clermont, St-Germain & Associés présente les points de leur mandat comme suit :

Le Diamantin 346

9. Études des points du mandat
- 9.1 Point 8 : Rangement de vélo, salle électrique et corridor commun au sous-sol : problème d'étanchéité
- 9.2 Point 9 : Joints du parement de maçonnerie souterrain : fissures.
- 9.3 Point 10: Dalle de béton au-dessus de la porte du garage : problème d'étanchéité
- 9.4 Point 11: Rampe personnes à mobilité réduite : dégradation du béton
- 9.5 Point 12 : Toiture à étanchéité (régulé pas juridiction)
- 9.6 Point 13 : Trappe d'accès pour le vide sous toit fonctionnement
- 9.7 Point 14 : Crépi endommagé par endroit
- 9.8 Point 15 : Trappe d'accès au toit : étanchéité
137. Huit points ont donc été soumis à l'étude de cette firme d'experts mais un seul point, soumis à la juridiction du tribunal, est accordé et, en conséquence, compte tenu d'une absence de détails quant au temps consacré à chacun des huit points du mandat, le tribunal considèrera accorder des frais d'experts pour 1/8 des factures originales soumises en B-12, lors de l'audience par la firme Architectes Clermont, St-Germain & Associés.

138. Le total des factures pour visite des lieux et rapports dont le total s'établit à 2742,16\$ (1000\$ pour la facture 17-151, 1742,16\$ pour la facture 17-155).
139. La somme **accordée** pour ces deux factures s'élèvent ainsi à 342,77\$.
140. De plus, le tribunal considère devoir **accorder** au bénéficiaire l'entièreté de la facture 17-164 du 9 août 2017 pour la présence à l'audience de l'architecte Denis Clermont, soit la somme de 517,39\$.
141. Ces deux montants forment un total de 860,16\$ pour laquelle le tribunal **condamne** l'Administrateur de la garantie à rembourser le Bénéficiaire.
142. Le tribunal considère ne pas devoir accorder la facture au montant de 1350,38\$ de du Groupe ABS car cette expertise n'a porté que sur la qualité du béton et particulièrement sa densité et résistance à la compression dont le tribunal n'a pas eu à entendre les détails ni la conclusion pour les fait de la présente demande d'arbitrage.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, quant au *point no 14 : décollement de crépi* et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur de la garantie du 10 février 2017 sur ce point.

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, quant aux *points No 13 : trappe d'accès pour le vide sous toit : fonctionnement* et *No 15 : trappe d'accès au toit : étanchéité* et **MAINTIENT** la décision du 10 février 2017 de l'Administrateur de la garantie sur ces deux points.

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, quant au *point no 11 : rampe d'handicapé : dégradation du béton* et **REJETTE** la décision de l'Administrateur de la garantie du 10 février 2017 sur ce point.

Les travaux correctifs à la rampe d'handicapé devront être complétés, au plus tard le 30 novembre 2017, sauf si une entente, quant à la prorogation de ce délai, intervient entre le Bénéficiaire et l'Administrateur de la garantie.

ACCUEILLE, pour partie, la demande du Bénéficiaire pour le remboursement de frais d'experts, et **CONDAMNE** l'Administrateur de la garantie à payer au Bénéficiaire la somme de 860,16\$ dans les quarante-cinq (45) jours des présentes.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à payer tous les frais d'arbitrage conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

MONTREAL, le 26 septembre 2017

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JD-1500-091-GAMM

Gaston Lefrançois et Lorraine Boucharde c. 9125-3575 Québec Inc./Gestion Immobilia et la Garantie des Maîtres Bâtitseurs Inc., l'arbitre, Me Jean Morrissette, le 7 octobre 2010

Claude Huberdeau contre Christine Rancourt (450-32-006529-002), Juge François Marchand, le 21 février 2002

Jeannine Vacca Gaudreau et Les Constructions Tradition Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (no dossier GAMM : 2006-09-030), arbitre M. Claude Dupuis

Les Habitations Meaujé et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Le Syndicat Condominiums Châtelets Phase II, 6 novembre 2006, no 2006-19-001, arbitre Me Jean Morrissette