

**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 : 2017-03-002
QH : 65584-9752
JD : IMPASSE HUET
PARADIS : 31653-1

ENTRE:
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ 14 IMPASSE HUET

(ci-après les « Bénéficiaires »)

ET :
CONDOS PLACE D'AMÉRIQUE

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:
LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(ci-après l'« Administrateur »)

SENTENCE

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

Pour l'administrateur de la Garantie : Me François-Olivier Godin
Monsieur Martin Gignac

Pour le Syndicat des Copropriétaires : Me Michel Paradis
Mme Lucie Roy
Monsieur Gilles Robert

Pour l'entrepreneur : Aucun représentant, failli

AUDIENCE : 26 et 27 février 2018 et 18 juin 2018

LISTE DE PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- A1 Demande d'arbitrage;
- A-2 Demande d'arbitrage du 17 mai 2017;
- A-3 65584-9752 25-05-2016 rapport de conciliation 26 avril 2017;
- A-4 Correspondance du 26 avril 2017;
- A-5 Rapport du 24 janvier 2014;
- A-6 Dénonciation de copropriété;
- A-7 Avis de fin des travaux;
- A-8 REQ SDC
- A-9 Formulaire préreception;
- A-10 Compte rendu des copropriétaires;
- A-11 Rôle et index unité 101;
- A-12 Rôle et index unité 102;
- A-13 Rôle et index unité 103;
- A-14 Rôle et index unité 104;
- A-15 Rôle et index unité 201;
- A-16 Rôle et index unité 202;
- A-17 Rôle et index unité 203;
- A-18 Rôle et index unité 204;
- A-19 Rôle et index unité 301;
- A-20 Rôle et index unité 302;
- A-21 Rôle et index unité 303;
- A-22 Rôle et index unité 304;
- A-23 Copie rose d'avis de fin des travaux pour les différentes unités et le Syndicat;
- A-24 Tableau de suivi des travaux;
- A-25 Rapport de conciliation complémentaire (en référence au rapport de conciliation produit le 26 avril 2017);
- A-26 Addenda au rapport de conciliation (en référence au rapport de conciliation produit le 24 janvier 2014)

LISTE DES PIÈCES DU SYNDICAT/BÉNÉFICIAIRE

- R-1 Rapport de conciliation du 26 avril 2017;
- R-2 Formulaire d'inspection préreception daté du 10 septembre 2010 signé par le professionnel du bâtiment le 15 septembre 2010;
- R-3 Correspondance à Jocelyn Chabot de la part de Gilles Robert;
Correspondance à Mme Chantal Cantin de Monsieur Gilles Robert le 21 mai 2014;
Lettre de La Garantie Qualité Habitation adressée au Syndicat 14 Impasse Huet le 10 juillet 2014;
- B-1 Photo prise dans la pièce mécanique de l'unité 302;
- B-2 Facture de Pouliot entrepreneur général;
- B-3 Facture de Michel Landry, Expert Conseil Inc. du 2015-09-30;
- B-4 Facture de Michel Landry, Expert Conseil Inc. du 25-05-2016;
- B-5 Facture de Michel Landry, Expert Conseil Inc. du 09-04-2018;
- B-6 Facture de Michel Landry, Expert Conseil Inc. du 18-06-2018;

LE MANDAT

1. Le tribunal a été mandaté par lettre du GAMM en date du 4 octobre 2017.
2. La demande d'arbitrage a été présentée par le cabinet Joli-Cœur Lacasse, avocat du Syndicat de la copropriété 14 Impasse-Huet le 18 mai 2017.

3. Cette demande d'arbitrage faisait suite à un rapport de conciliation, produit par l'Administrateur de la garantie, le 26 avril 2017.
4. Une objection préliminaire présentée par l'Administrateur de la garantie fut l'objet d'une audience et fut rejetée par le tribunal le 6 avril 2018.
5. La juridiction du tribunal et plus particulièrement du soussigné a été reconnue par les deux parties et la production des pièces désignées avant a été admise de part et d'autre.

ANALYSE

Le rôle du professionnel

6. Les articles pertinents du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après le *Règlement*) se lisent comme suit :

1. Couverture de la garantie

25. *Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :*

...

« Réception des parties communes » : l'acte dont copie a été transmise à chaque Bénéficiaire connu, au Syndicat et à l'Entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat de copropriétaire déclare la date de fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédiés par l'Entrepreneur à chaque Bénéficiaire connu et au Syndicat de copropriétaires.

7. **IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie**

« Article 33.

33. *Chaque partie privative visée par la garantie doit être inspectée avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix. L'inspection doit être différée lorsque la réception de la partie privative intervient après la fin des travaux des parties communes.*

Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur. »

8. La lecture de ces articles du *Règlement* nous impose de considérer que le législateur a imposé, au Syndicat des copropriétaires, l'obligation d'utiliser les services d'un professionnel du bâtiment pour s'assurer que l'inspection pré-réception et la réception elle-même des parties communes soient réalisées par un expert afin d'assurer, tant aux copropriétaires qu'à l'Administrateur de la garantie et à l'Entrepreneur, que l'exécution des travaux est conforme aux obligations contractuelles de l'Entrepreneur, quitte à parfaire, selon les commentaires manifestés au formulaire fourni par l'Administrateur de la garantie.
9. Le défaut par le Syndicat des copropriétaires de retenir les services d'un professionnel du bâtiment, obligation manifestée clairement au *Règlement* entraîne, selon nous, les conséquences suivantes :
- A) L'impossibilité pour le Syndicat des copropriétaires d'invoquer des désordres, malfaçons ou vices cachés apparents au moment de la réception de l'immeuble.
 - B) Le défaut par le professionnel du bâtiment de constater une malfaçon ou vice apparent entraîne sa responsabilité et celle du Syndicat des

copropriétaires dans l'éventualité d'ouverture à des dénonciations auprès de l'Administrateur de la garantie.

10. L'avocat du Bénéficiaire argumente auprès du tribunal que l'erreur du professionnel ne saurait emporter déchéance du droit à la dénonciation de la part du Syndicat des copropriétaires. Il mentionne qu'il n'a trouvé aucune jurisprudence à l'appui de ses commentaires et qu'il laisse le soin au tribunal de déterminer si cet argument doit être retenu et si l'erreur du professionnel emporte celle du Syndicat ou si, plutôt, les deux parties doivent être considérées indépendamment au niveau de la responsabilité découlant de l'obligation manifestée au plan de garantie.
11. D'autre part, l'avocat de l'Administrateur de la garantie renvoie le tribunal à une décision qu'il a déjà rendue dans l'affaire Syndicat des Copropriétaires Le Diamantin-346 et le Diamantin Inc. et la garantie Qualité Habitation, portant numéro du GAMM 2017-03-001 et de Qualité Habitation 86355-8160.
12. Dans cette affaire, le soussigné avait traité brièvement de la responsabilité du professionnel du bâtiment et de la portée de cette responsabilité sur celle du Syndicat des copropriétaires :

« 102 : Les problématiques relatives aux trappes, soit leur fonctionnement et leur étanchéité, manifestée aux points 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 apparaît 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. »

13. Il nous apparaît utile, ici, de reproduire un passage un peu plus détaillé de la décision de l'Honorable François Marchand, J.C.Q., dans la cause ci-haut mentionnée de Claude Huberdeau c. Christiane Rancourt, agissant en sa qualité de mandataire à la personne et aux biens de Françoise Morin Rancourt, datée du 21 février 2002, portant le numéro 450-32-006529-002 :

« LE DROIT

« [8] L'article 1726 du Code civil du Québec stipule :

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

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[9] *Cet article a fait l'objet d'interprétation par les tribunaux. La Cour considère qu'il a pour seul effet d'écartier la théorie à l'effet qu'on doit obligatoirement et nécessairement recourir à un expert, avant d'acquérir un immeuble. En d'autres termes, on ne peut ériger, en principe, qu'un vice ne peut être caché que s'il ne peut être décelé que par un expert. Cela signifierait que le recours à un expert n'est jamais nécessaire. Tout est question de circonstances. Un acheteur raisonnable et prudent qui ne décèle aucune anomalie lors de la visite des lieux, n'est pas tenu de recourir aux services d'un expert. À l'inverse, le demandeur ne pourra soutenir que le vice est caché, lorsqu'un acheteur raisonnable et prudent a, suite à son examen, requis les services d'un expert, qui aurait découvert le vice. Interpréter l'article 1726 comme signifiant que le recours à l'expert n'est jamais nécessaire, a pour effet de déresponsabiliser l'acheteur. Dans le cas présent, une personne raisonnable exige une inspection. Cette démarche était donc nécessaire et le requérant y a eu recours. Cependant, cette inspection ne rencontre pas les normes des règles de l'art.*

[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 (**Levine c. Homer Ltd, [1962] R.C.S. 343**). Aussi l'honorable juge Aubin déclare, dans l'affaire **Bissonnette c. Entrepreneur Michel Poirier Inc.** [1990] R.D.I. 407 (C.Q.), ce qui suit :*

« Même s'il y a eu expertise, des vices ne peuvent être déclarés cachés si l'expert mandaté à cet égard n'a point procédé aux investigations d'usage, ce qui lui aurait permis de les déceler, ou n'a point fait de plus amples investigations au cas où il constate des signes révélateurs de malfaçons.

*Tel que le mentionne M. le juge Pierre Durant dans **Beaudry c. Corp. Rodham Ltée**, « si le demandeur s'est fié à son expert et que celui-ci n'a pas fait son devoir ou l'a induit en erreur, il est forclos de réclamer » du vendeur pour vices cachés. »*

14. M. Yves Fournier, arbitre dans l'affaire *Syndicat du 18 Impasse Huet*, que le soussigné a eu le privilège de consulter, s'exprimait comme suit :

[247] La réception se veut une démarche rigoureuse et formaliste. La définition de cette réception des parties communes est prévue à l'article 25 du Règlement. Il faut retenir que le Règlement a pour objet d'offrir une garantie afin de protéger l'acheteur d'un immeuble neuf. Tout comme une assurance, le Règlement renferme des obligations tant pour le Bénéficiaire que l'entrepreneur qui y souscrit. Ainsi, l'une ou l'autre des parties est exposée à des conséquences si elle ne s'acquitte pas de ces mêmes obligations.

[248] L'article 25 du Règlement offre une définition articulée de la réception des parties communes :

« réception des parties communes » : l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. »

[249] Tous reconnaîtront que le document produit (A-18) et identifié comme « formulaire d'inspection pré-réception » doit être

reconnu comme conforme et respectant les dispositions expresses de l'article 25 du Règlement. En effet, le professionnel fut retenu par le syndicat, il ne restait que des menus travaux, tant dans l'esprit et la compréhension du professionnel lui-même, du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur, et le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il était destiné en date du 2 juin 2010.

[250] L'écriture apportée par l'inspecteur Pierre Bélanger à son rapport (A-18), à la section 4, intitulée « Parement extérieur », énonce :

« Espacements entre les panneaux de fibrociment (opinion du fabricant ou de l'installateur nécessaire) »

[251] L'inspecteur et les parties reconnaissaient que cette situation était assimilée à des menus travaux et non des travaux importants. Le document est signé en septembre 2010. Le seul témoin qui était présent et qui a témoigné fut le représentant de l'Entrepreneur. Son témoignage n'a pas été contredit. Qui plus est, le Tribunal ne peut se substituer aux parties présentes à l'époque de l'inspection. On ne pourrait faire dire au texte autre chose que ce qu'il expose ».

15. Il y a donc lieu, ici, de considérer que le travail de l'expert, professionnel en bâtiment, dont les services d'expertise pour l'inspection préreception et la réception du bâtiment, selon les termes du formulaire d'inspection préreception fournie par l'Administrateur de la garantie, emporte, non seulement sa responsabilité propre, au sens du Code civil du Québec, mais celle du Syndicat des copropriétaires.
16. En conséquence, la suite de l'analyse de la demande d'arbitrage s'exercera dans ce contexte.

CONFORMITÉ À PRÉVENTION INCENDIE

17. Nous en arrivons maintenant à analyser la preuve et l'argumentation des parties relativement aux points ayant trait à la conformité du bâtiment, quant aux exigences réglementaires de construction et de prévention incendie, particulièrement discutés dans le rapport signé par monsieur Sylvain Ebacher, daté du 20 août 2015 et produit en annexe au rapport de monsieur Michel Landry du 24 septembre 2015.
18. La demande d'arbitrage, révisée, suite à des désistement et règlement sur certains points, portera sur le rapport de conciliation du 26 avril 2017 de monsieur Martin Gignac de l'Administrateur de la garantie de Qualité Habitation aux points 2, 4, 5, 7 et 11 dudit rapport de conciliation du 26 avril 2017 qui se détaillent comme suit :

*« Point numéro 2 : portes extérieures d'issue 2. Sens d'ouverture
Point numéro 4 : paliers extérieurs de l'issue arrière du bâtiment 2.
Dimension
Point numéro 5 : escalier en inter blocs avant et arrière du bâtiment
2. Garde de corps, mains courantes et stabilisation.
Point numéro 6 : cage d'escalier avant et arrière du bâtiment :
interférence du ventilateur du plafond versus détecteur de fumée.
Point numéro 7 : extincteurs portatifs : localisation;
Point numéro 11 : fenêtres ouvrantes dans les cages d'escalier
communes avant et à l'arrière du bâtiment : garde de corps. »*

19. D'entrée de jeu, le soussigné réitère qu'il a eu le privilège de lire la décision arbitrale rendue le 15 juillet 2016 par monsieur Yves Fournier, arbitre dans le dossier de Syndicat du 18 Impasse Huet c. 9153-5914 Québec Inc., Condo Place d'Amérique et Garantie Habitation du Québec, portant le numéro CCAC : S13-122101-NP, S14-051602-NP, S14-102701-NP, S15-090201-NP, comme il appert évident à la désignation de cette sentence arbitrale, l'immeuble concerné est voisin de l'immeuble sujet au présent litige et comporte des similitudes frappantes.

20. Monsieur l'Arbitre Yves Fournier a orienté son analyse et sa décision dans un sens que le tribunal croit pouvoir résumer comme suit :

« [352] : Faut-il retenir que le conciliateur, dans sa décision du 27 avril 2015 avait conclu que tous les points dénoncés et soumis à l'Administrateur ne pouvaient être considérés comme des vices cachés au sens de l'article 1726 ou 2103 du C.c.Q. ou comme vices de construction, de conception ou de réalisation au sens de l'article 2118 du C.c.Q.

[353] : La dénonciation du Bénéficiaire remontant au 13 mai 2015, les points soumis à l'arbitrage doivent obligatoirement être considérés comme des vices de construction ou de conception ».

21. Le tribunal croit devoir souscrire à cette opinion de monsieur l'arbitre Fournier.

22. Au paragraphe 354, monsieur Fournier s'exprime, de plus, comme suit :

« [354] : D'entrée de jeu, le point numéro 10 : « deux escaliers au sous-sol : garde-corps » ne peut être considéré comme un vice de construction ou de conception. La situation pouvait être dénoncée dès la réception du bâtiment. »
(nos soulignements)

23. Monsieur l'arbitre Fournier conclut ensuite, quant à la dénonciation du Syndicat des Copropriétaires du 18 Impasse Huet, aux paragraphes 359 et 360 qui se lisent comme suit :

« [359] Le Tribunal considère qu'en l'espèce les déficiences et/ou les dérogations au Code national du bâtiment et au Code de construction, à l'exception du point 10, doivent être considérés dans leur ensemble et non individuellement. Chacune de celles-ci constitue une pullulation du risque à la propagation d'incendie. La

qualité technique de l'ouvrage est défailante et affecte son intégrité pour ainsi faire naître un danger potentiel pour la vie des occupants. La conception du bâtiment dévoile plusieurs carences quant à la sécurité. L'Entrepreneur s'est soustrait à ses obligations de résultat en pareille matière. Considérant le type de bâtiment (structure de bois) et les nombreuses lacunes en matière de sécurité des occupants, considérant que la santé et la vie des occupants est à haut risque, il m'apparaît que les déficiences décrites au rapport de monsieur Ebacher doivent être considérées comme un vice de conception. Ce qui prime avant tout dans la construction d'un immeuble est sans doute la sécurité et la vie des individus.

[360] Avec respect pour l'opinion contraire, il m'apparaît essentiel et urgent que soient effectués les correctifs tels que suggérés par le rapport Ebacher à l'exception du point 10. L'Entrepreneur verra à s'exécuter en conformité des recommandations formulées au rapport. »

24. Malgré tout le respect dû à monsieur l'arbitre Yves Fournier, le tribunal ne peut se résoudre à décider, en bloc, des points relatifs à la protection d'incendie discutés au présent dossier.
25. Bien que cette suggestion ait été émise par les procureurs pour des raisons différentes, nous croyons qu'il y a lieu, dans le présent dossier, de discuter de chacun des points soumis à la juridiction du tribunal pour les motifs qui seront expliqués dans chaque cas.

Point numéro 2 : portes extérieures d'issues : sens d'ouverture

26. Dans son rapport du 24 septembre 2015, monsieur Ebacher s'exprime comme suit :

3.1.1 Sens d'ouverture inapproprié des portes extérieures d'issue

La porte d'entrée principale en façade et la porte extérieure de l'escalier d'issue à l'arrière sont des portes d'issue exigées. Le sens d'ouverture actuel est de l'extérieur vers l'intérieur, en sens inverse de l'évacuation. L'article 9.9.6.5.3) du Code de construction du Québec 2000 est pourtant clair :

. . . Toutes les portes d'issue exigées doivent pivoter dans la direction de l'issue.

La direction de l'issue est évidemment de l'intérieur vers l'extérieur. Les exceptions prévues pour un logement (9.9.6.5.4) ou pour un nombre maximal de 60 personnes (9.9.6.4.1) ne s'appliquent d'aucune façon. La logique à la base de tous les Codes de construction, des Code de sécurité et de tous les règlements de protection incendie est simple; les occupants doivent être prévenus du danger le plus tôt possible et ils doivent évacuer en toute sécurité dans les meilleurs délais possibles avec le moins de contrainte possible. Un sens d'ouverture de porte contraire à la direction d'évacuation va à l'encontre de ces principes. Non seulement l'évacuation est ralentie mais, dans le cas où un bon nombre d'occupants se presse devant une porte d'issue, il est pratiquement impossible de refouler les personnes pour manœuvrer la porte à contresens du flot. Le risque pour les occupants est élevé et les délais de correction doivent nécessairement être courts.

Proposition de correction

La correction implique le remplacement complet de l'ensemble; porte, imposte, fenêtres latérales, cadre et seuil. Une simple modification est impossible. Puisqu'un parcours sans obstacles est exigé au 1^{er} étage de ce bâtiment (article 9.5.2.3.1)), la hauteur du seuil de la porte d'entrée principale en façade est limitée à une dénivellation maximale de 13 mm (article 3.8.3.3.4a)) par rapport au

revêtement de plancher. La porte n'a cependant pas à être munie d'un mécanisme d'ouverture automatique pour handicapés.

27. Compte tenu de l'évidence même de l'ouverture inverse d'une porte donnant accès de l'intérieur du bâtiment vers l'extérieur, particulièrement pour un professionnel du bâtiment, il apparaît au tribunal que ce défaut était visible au moment de l'inspection préreception et, qu'en conséquence, la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point doit être maintenue puisque cette dénonciation ne fut faite qu'environ cinq ans après la réception de l'immeuble, soit bien au-delà, des termes du *Règlement* et du contrat de garantie relativement aux vices et malfaçons apparents (art. 27 b) 2° du *Règlement*). La demande d'arbitrage est rejetée quant à ce point.

Point numéro 4 – Palier extérieur de l'issue arrière du bâtiment : dimension

28. Monsieur Ebacher s'exprime comme suit relativement à ce point numéro 3.1.3 :

« 3.1.3 Insuffisance de profondeur du palier de l'issue arrière

La porte extérieure à l'arrière du bâtiment est une porte d'issue exigée pour l'évacuation des occupants. Le sens d'ouverture de cette porte ne répond pas aux exigences du Code de construction. Cette porte donne directement sur un escalier de deux contremarches en blocs de maçonnerie. Le Code de construction permet une dénivellation d'au plus 150 mm entre le seuil d'une porte d'issue extérieure et le niveau du sol. Cependant, l'article 9.9.6.6.1) du CNB 1995 exige une distance minimum de 300 mm entre une contremarche et l'extrémité de la porte en position ouverte.

9.9.6.6. Proximité des marches

1) Sous réserve du paragraphe 2), il doit y avoir au moins 300 mm entre une contremarche et le point le plus proche d'une porte, quelle que soit sa position d'ouverture.

2) *Si une porte d'issue risque d'être bloquée par la glace ou la neige, elle peut donner sur une contremarche au plus, à condition que la hauteur de la contremarche soit d'au plus 150 mm.*

La défektivité nécessite une correction. Les occupants risquent de trébucher et de se blesser au moment d'une évacuation en cas d'incendie. Les personnes ayant chutées entraveraient sérieusement l'évacuation.

Proposition de correction

Démolir l'arrangement existant, refaire un palier de dimensions appropriées et réaménager le niveau du sol à proximité. »

29. Le tribunal, sur ce point également, ne peut se résoudre à considérer que cette déficience n'était pas visible au moment de l'inspection préreception du bâtiment par le professionnel monsieur Pierre Bélanger.
30. La dénonciation de ce vice apparent a été produite au-delà des délais prévus en pareille circonstance, au *Règlement* (Art. 27, b)2°).
31. La décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point doit être maintenue et la demande d'arbitrage rejetée.

Point numéro 5 : escalier en inter blocs avant et arrière du bâtiment – garde-corps et main-courante et stabilisation

32. L'expert, monsieur Sylvain Ebacher dans son rapport du 24 septembre 2015 inscrit ce qui suit :

3.1.4 Absence de garde-corps et de main-courantes

« A la section 1.1.3.2, le Code de construction (CNB 1995) définit les moyens d'évacuation comme; voie continue d'évacuation

permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique, comprend les issues et les accès à l'issue.

Ainsi, l'escalier extérieur de blocs de maçonnerie à l'arrière, du côté sud-ouest, fait partie des moyens d'évacuation puisque cet escalier est nécessaire pour rejoindre une voie publique à partir de l'escalier d'issue arrière du bâtiment tandis que l'escalier avant est nécessaire pour l'escalier d'issue avant. Les surfaces des marches actuelles ne sont pas planes. En vertu de l'article 9.8.1.1.1), la section 9.8 du Code s'applique à la conception et à la construction des escaliers, marches, rampes, main-courantes et garde-corps intérieurs ou extérieurs. Cette section exige une largeur de 900 mm (9.8.3.3.1) un giron et une hauteur de contremarches constantes (article 9.18.2.1.1), des contremarches de 125 à 200 mm, des giron de 210 à 355 mm (article 9.8.3.1.1) et des mains courantes (9.8.7.1.1). Pour une largeur d'escalier de 1100 mm et moins des mains courantes sont exigées de chaque côté. Si des mains courantes sont exigées, des garde-corps ne sont pas requis puisque la dénivellation avec le sol environnant à une hauteur de moins de 600 mm. Les contremarches doivent être situées à un moins 300 mm du débattement des portes.

Les défauts nécessitent une correction. Les chutes dans les escaliers sont sérieuses et courantes. Les occupants risquent de trébucher au moment d'une évacuation en cas d'incendie. Les personnes ayant chuté entraveraient sérieusement l'évacuation.

Proposition de correction

Refaire les escaliers avant et arrière en respectant les exigences du Code. Installer des mains courantes tant à l'arrière qu'à l'avant.

33. Lors de son témoignage, à l'audience, le témoin mentionne également les exigences du Code National du Bâtiment :

« Les exigences du Code s'appliquent aussi à l'extérieur et donc les voies d'évacuation en cas d'incendie doivent être sécuritaires jusqu'à la rue. Ici, les issues avant et arrière comportent des escaliers sans main courante alors que toutes voies sécuritaires comportant des escaliers doivent être aménagées avec des mains-courante »;

34. La définition de « moyens d'évacuation » manifestée dans le rapport de M. Ebacher mentionne qu'un tel moyen d'évacuation doit permettre d'accéder « à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique ». (Code National du bâtiment)

35. Il nous apparaît qu'une telle définition trouve application dans la construction actuelle du bâtiment qui, tant à l'avant qu'à l'arrière, permet l'évacuation des personnes, soit vers des voies bétonnées, ou sur le terrain, à découvert et à l'écart, et qu'aucun obstacle n'apparaît entre le bâtiment et la voie publique.

36. Par ailleurs, quant aux mains-courante proposées comme correctif, par M. Ebacher, nous devons considérer qu'à la fin de ses explications relatives aux exigences du Code on peut lire :

« Pour une largeur d'escalier de mille cent millimètres et moins, des mains-courante sont exigées de chaque côté. »

37. Il nous apparaît, aux photos déposées en preuve aux pages 5 et 6 du rapport d'expertise de M. Ebacher, que les escaliers avant et arrière ont plus de onze cent millimètres et qu'en conséquence aucune main-courante n'est exigée par le Code National du Bâtiment.

38. Quant à l'inégalité des blocs de béton, le tribunal retient l'explication de M. Martin Gignac, témoin de l'administrateur de la garantie, à l'effet que ce type de

construction demande un certain entretien par le Bénéficiaire afin qu'il conserve toute sa planéité et sa solidité.

39. La situation actuelle répond selon notre compréhension des explications de M. Ebacher, à son rapport ainsi qu'à son témoignage, quant aux dispositions du Code National du Bâtiment et qu'aucun correctif ne doit être exigé de la part de l'Entrepreneur ni de l'Administrateur de la garantie.
40. La demande d'arbitrage est rejetée et la décision de l'Administrateur de la garantie sur ce point est maintenue.
41. De plus, la situation était visible lors de l'inspection préreception et dénoncée plus de cinq ans après la réception du bâtiment.
42. Le tribunal s'abstient de commenter l'application de l'exclusion des aménagements paysagers possiblement applicable aux allées en blocs.

Point numéro 6 : cage d'escalier avant et arrière du bâtiment : interférence du ventilateur du plafond versus détecteur de fumée

43. Monsieur Ebacher s'exprime comme suit quant à ce point :

3.1.5 Interférence des ventilateurs de plafond et de la détection de fumée dans les escaliers d'issue

« Des ventilateurs à pales sont installés au plafond des escaliers d'issue. Ces ventilateurs de plafond sont situés tout près des dispositifs de détection de fumée du système d'alarme incendie à environ 1375 mm de centre à centre. Le Code de construction du Québec 2000 renvoie à la norme CAN/ULC-S524-01 pour la conception et l'installation des systèmes d'alarme incendie. L'article 5.8.4.1 de cette norme traite de la détection de fumée dans les endroits à grands déplacements d'air et mentionne que les détecteurs de fumée ne doivent pas être montés dans le flux d'alimentation d'air d'une pièce. Une étude récente reconnue par la National Fire protection Association « Effects of Ceiling Fans on

Smoke Alarm performance » a établi que la rapidité de détection était affectée. Cette étude recommande un dégagement de 900 mm entre le bout des pales et le détecteur de fumée. Tout retard dans la détection de la fumée engendré par un incendie constitue un accroissement inutile du niveau de risque.

Proposition de correction

Aucune correction n'est exigible. Une vitesse basse des ventilateurs permettra une détection plus rapide de la fumée.»

44. Le Tribunal remarque que le témoin mentionne « qu'aucune correction n'est exigible et qu'une vitesse basse des ventilateurs permettrait une détection plus rapide de la fumée ».
45. Dans son témoignage à l'audience M. Ebacher n'a pas appuyé davantage sur l'opportunité ou la nécessité de changer les ventilateurs de place. Il semble à toute fin pratique que l'utilisation d'une vitesse basse, serait suffisante pour une détection adéquate de tout début d'incendie par les détecteurs.
46. Par conséquent, la décision de l'Administrateur sur ce point est retenue et la demande d'arbitrage rejetée.

Point numéro 7 : - extincteurs portatifs : localisation

47. Monsieur Ebacher traite ce point de la façon suivante à son rapport du 20 août 2015 :

3.1.6 Localisation inadéquate des extincteurs portatifs

Les extincteurs portatifs sont installés derrière les portes des escaliers quand elles sont en position ouvertes. Le Code de construction et le Code de sécurité du Québec renvoie à la norme NFPA 10 pour l'installation des extincteurs portatifs. Toutes les éditions de cette norme exigent que les extincteurs portatifs soient facilement accessibles et exposés à la vue des occupants. Les

extincteurs portatifs sont parmi les premiers moyens mis en œuvre pour combattre les incendies. Cet équipement fait l'objet de vérification par le service d'incendie municipal selon le règlement RVQ 1207.

Proposition de correction

Les extincteurs peuvent facilement être installés à bonne hauteur dans les corridors communs à chacun des étages. »

48. A son témoignage à l'audience, monsieur Ebacher rappelle que dans l'éventualité d'un incendie, la nervosité des occupants, voire leur panique, peut leur faire oublier où sont situés les extincteurs et que, par conséquent, leur situation actuelle derrière les portes, ne peut que réprimer leur usage en cas d'urgence.
49. Le tribunal veut bien accepter cette position mais cependant, encore là, cette déficience était perceptible, par un professionnel du bâtiment, au moment de l'inspection préreception. La dénonciation, cinq ans plus tard est tardive.
50. Par conséquent, la demande d'arbitrage est rejetée et la décision de l'Administrateur de la garantie maintenue sur ce point.

Point numéro 11 : fenêtres ouvrantes dans les cages d'escalier communes avant et à l'arrière du bâtiment : garde-corps

3.3.1 Présence de fenêtres ouvrantes dans les escaliers d'issue

51. M. Ebacher, à la page 11 de son rapport commente comme suit :

« Les escaliers d'issue avant et arrière comportent des fenêtres donnant sur l'extérieur à chacun des paliers intermédiaires. L'appui des fenêtres est situé à environ 875 mm (35") des paliers. La partie basse de ces fenêtres est ouvrante. L'article 9.7.5.3 du Code de construction 2000 précise que les fenêtres ouvrantes installées

dans un escalier d'issue et dont l'appui est situé à moins de 1070 mm du plancher doivent être protégées par un garde-corps.

Proposition de correction

Remplacer les quatre fenêtres existantes par des fenêtres équivalentes mais dont la partie fixe aura une hauteur d'au moins 1070 mm (42") au-dessus du palier. Fournir les calculs démontrant une résistance structurale équivalente à un garde-corps. »

52. A l'audience M. Ebacher ajoute, dans son témoignage, que l'usager, en cas d'urgence incendie, peut, dans sa hâte, trébucher et frapper la fenêtre, ce qui aurait potentiellement pour effet de le faire chuter vers l'extérieur, ou de lui occasionner des blessures plus ou moins sévères en cas de bris de verre.
53. Encore-là, il apparaît au tribunal que cette déficience était apparente au moment de l'inspection préreception, par M. Bélanger, et que le manque de dénonciation à ce moment-là est fatal aux Bénéficiaires et par conséquent, le tribunal rejette la demande d'arbitrage et maintient la décision de l'administrateur de la garantie sur ce point.
54. Tous les points traités par M. Ebacher en l'instance sont par conséquent rejetés parce que, entr'autres, toujours apparents et « échappés » par M. Pierre Bélanger T.P.

Point numéro 19 : parement extérieur de type canexel : solin et étanchéité des sorties d'extraction d'air

55. M. Martin Gignac, conciliateur pour l'Administrateur de la garantie a constaté les défauts et désordres aux revêtements Hardieplank du fabricant James Hardie, mais conclut comme ceci :

« Le point n'ayant pas été découvert dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes ni dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à la garantie Qualité Habitation dans un délai ne

pouvant excéder six (6) mois de la découverte, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code Civil du Québec, pour lequel l'article 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominiums s'applique et dont voici l'extrait :

« La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation 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 partie commune faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, 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.

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 de construction pouvant entraîner la perte partielle ou totale de la copropriété.

De plus, étant donné que la pente des solins à la base du revêtement et l'absence de solin en haut des ouvertures était décelable, lors de la réception de l'unité résidentielle de la copropriété et qu'elles n'ont pas été indiquées par le professionnel monsieur Pierre Bélanger TP, dans le formulaire d'inspection pré-réception en date du 15 septembre 2010 (voir note D), il aurait fallu, pour que le point soit considéré par la Garantie Qualité Habitation qu'il soit dénoncé à la réception de l'unité résidentielle.

Décision

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

56. Tel que déjà décidé dans une sentence intérimaire du tribunal, le 6 avril 2018, la réception du bâtiment en ce qui a trait à la garantie pour vice de conception, construction et réalisation commence à courir à compter du 15 novembre 2010.
57. La dénonciation qui fait l'objet du présent point a été reçue chez l'Administrateur de la garantie le 28 septembre 2015 donc à l'intérieur du délai de prescription de cinq ans qui se terminait le 15 novembre 2015.
58. D'autre part, la dénonciation, reçue chez l'Administrateur de la garantie le 28 septembre 2015, a été produite par le Bénéficiaire à l'intérieur du délai de six mois requis pour procéder à une telle dénonciation, puisque le désordre affectant le revêtement James Hardie ne fut porté à la connaissance du Bénéficiaire, selon la preuve au dossier, et plus particulièrement le témoignage de M. Gilles Robert, que sur réception du rapport de M. Michel Landry, technologue professionnel, daté du 28 septembre 2015.
59. En effet, selon la preuve soumise au tribunal la déformation et le gonflement, à certains endroits, du déclin Hardieplank n'a pas été suffisamment perceptible pour soulever une plainte, de la part du Bénéficiaire, contrairement aux événements relatifs au revêtement en fibrociment Nichiha que nous aurons à traiter plus loin.
60. Dans son témoignage à l'audience M. Landry reprend, dans ses grandes lignes, le rapport écrit qu'il a produit le 24 septembre 2015 et qui discute du revêtement Hardieplank du fabricant James Hardie au point 2.2, aux pages 9 à 13 de l'onglet 2 de son rapport d'expertise.
61. Lors de l'inspection visuelle à partir du sol, le témoin mentionne que les solins métalliques sont affectés d'une pente inverse, dans certains cas et que les dispositifs d'extraction d'air semblent mal posés, comportent des traces de rouille et ont entraîné un gonflement au pourtour des fenêtres (p. 9 du rapport).
62. Il y a des traces d'infiltration d'eau dans certaines unités d'habitation.

63. Des percées exploratoires ont par ailleurs révélé que le clin de fibrociment Hardieplank a été mal inséré autour de certaines fenêtres que les têtes de fenêtres semblent être affectées par le poids du parement, que l'isolant n'a pas été appliqué correctement de même que des manques notables au positionnement du ruban adhésif entre les panneaux d'isolant et ce à plusieurs endroits autour des fenêtres de plusieurs unités d'habitation. (P. 10 et suivantes du rapport)
64. Les nombreuses photographies produites à l'onglet 2.2 du cahier d'annexes au rapport de M. Landry démontrent à souhait les désordres exprimés.
65. L'arbitre Yves Fournier dans la cause impliquant le *Syndicat du 18 Impasse Huet* précédemment cité concluait comme suit :

[318]: L'expert transmet son opinion technique dans l'énoncé suivant :

« En raison des nombreux vices de construction et des dommages constatés, notamment à ce qui a trait à l'absence de solin rejet d'eau à la tête de toute la fenestration et des toits mansardes, l'appui du revêtement sur la tête de la fenestration, les défauts affectant des dispositifs d'extraction d'air, les non-respects aux règles de l'art des pentes de solin au niveau des murs de fondation, et le défaut de ruban d'étanchéité appliqué sur les isolants de mousse plastique, nous recommandons l'enlèvement complet de tous les revêtements extérieurs de l'immeuble et des balcons pour corriger tous les endroits endommagés et de procéder aux correctifs appropriés. »

[320] Me Johanne Dépatis s'exprimant ainsi dans SDC Les Jardins du Parc et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ :

« [52] En somme, la preuve ne démontre pas que les problèmes en litige, qui manifestement n'ont pas amené la destruction de l'ouvrage, puissent non plus en compromettre dans sa solidité. Il

est vrai que la durée de vie du toit sera possiblement réduite mais rien ne permet de voir là un problème affectant la solidité de cet ouvrage ou de le mettre en péril ou encore une situation pouvant entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 2118.

[53] Il en résulte que les défauts dénoncés ne peuvent pas malheureusement pour le bénéficiaire être qualifiés de vices de construction. »

[321] Ce n'est pas parce qu'on affirme « en raison des nombreux vices de construction » que le Tribunal doit conclure qu'il s'agit ici (James Hardie) des vices de construction. Oui il y a des dommages importants en périphérie des ouvertures, oui il y a absence de solin, oui il y a défaut de ruban d'étanchéité, mais en aucun temps l'expert n'a établi dans son expertise écrite ou dans son témoignage qu'il y avait une perte potentielle de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble au sens de la jurisprudence et de la doctrine.

[322] Le vice doit entraîner un inconvénient sérieux et qui rend le bâtiment impropre à sa destination. Le parement de fibrociment de marque James Hardie n'est pas sur le point de s'effondrer. Il ne montre pas qu'on est en face d'une « perte potentielle » ou encore une « perte probable » à long terme. La preuve ne révèle pas une perte potentielle ou probable.

[323] Comme l'a fait remarquer le conciliateur Gignac, tout ce qui est en regard du solinage, la situation était visible tout comme le jambage d'une fenêtre et la décoloration du parement par la rouille et ce depuis des années. Le témoignage de ce dernier n'a pas à être exclu, il fait partie de l'ensemble de la preuve.

[327] *Cette absence de solin ou la situation d'une pente inverse au niveau de la fondation a engendré au fil du temps plusieurs des problèmes dévoilés par l'expertise. Le fait de ne pas avoir dénoncé ces problèmes a engendré d'autres problèmes pour lequel l'Administrateur ou l'Entrepreneur peuvent en être tenus responsables.*

[328] *Bref, les défauts relatés limitent-ils de façon importante et substantielle l'utilisation normale du bâtiment et emportent-ils une perte ou une possible perte? Non, et le Tribunal considère qu'il s'agit à la limite des vices cachés.*

[329] *Dès lors, le délai de dénonciation par le syndicat étant au-delà de trois ans. Il faut conclure que la demande du Bénéficiaire doit être rejetée car il ne peut s'agir de vice de construction.*

66. Il est vrai qu'une partie des problèmes résulte d'une absence ou mauvaise installation des solins, défaut perceptible lors de l'inspection préreception par le professionnel M. Pierre Bélanger.
67. Il est vrai aussi que les dommages paraissent semblables d'un immeuble à l'autre. Mais il y a plus . . .
68. L'expert Landry ajoute d'autres commentaires aux défauts que nous avons exprimé plus haut de la façon suivante :

2.4.4 Clin de fibrociment James Hardie

L'installation du déclin de fibrociment James Hardie ne respecte pas les recommandations du fabricant ni les exigences du CNBQ 1995 pour les aspects suivants (voir ANNEXE E et ANNEXE G) :

- *Le fabricant recommande que l'isolant extérieur ne dépasse pas 1 po (25 mm), alors que l'isolant de mousse plastique posé à 2 po d'épaisseur, ce qui est une installation hors norme (page 1 de l'ANNEXE G) »*

- *A l'endroit où l'eau provenant de la cavité devrait s'évacuer, on retrouve parfois un joint d'étanchéité soit à la tête des ouvertures ou à la base du parement.*
- *Il n'y a pas de couvre-joints d'étanchéité aux joints d'aboutement.*
- *Nous avons constaté que les lattes de bois pouvaient venir en contact avec la fenestration, ce qui est non conforme aux exigences du fabricant qui requiert un espace minimum de 6 mm pour éviter des surcharges à la fenestration.*
- *Le revêtement comporte plusieurs taches inesthétiques, principalement au niveau des joints d'aboutement des feuilles.*

2.4.5 Correctifs

Nous avons constaté des vices de construction majeurs qui entraînent des infiltrations d'eau dans les composantes des murs, l'affaissement et la dislocation des revêtements de fibrociment extérieurs qui causent des déformations aux châssis des fenêtres, empêchant même l'utilisation de certains volets ouvrants. Nous recommandons l'enlèvement complet des revêtements extérieurs incluant l'isolation de mousse plastique afin de réparer tous les dommages par infiltrations d'eau et de corriger les défauts d'étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau qui affectent l'enveloppe isolante. Ce travail est important, car il nécessitera l'enlèvement des structures de balcons pour permettre un travail adéquat, notamment au niveau des murs vis-à-vis les portes coulissantes.

69. Le procureur du Bénéficiaire attire l'attention du tribunal sur les décisions suivantes :

« L'Honorable J. Derek Guthrie dans Gagnon c. Bisson, C.S.Q. : 500-05-072992-025, 25 février 2004 :

[42] De plus, l'art. 2118 C.c.Q. prévoit qu'à moins qu'il ne puisse se dégager de sa responsabilité, l'entrepreneur qui a dirigé ou surveillé les travaux est tenu de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de la réalisation de l'ouvrage. En utilisant le terme « ouvrage » à l'art. 2118 C.c.Q., le législateur a consacré une interprétation large et libérale de la responsabilité légale pour la perte afin d'assurer la solidité des édifices et de protéger la sécurité des occupants et du public en général. L'« ouvrage » visé peut être constitué de réparations ou d'améliorations d'une certaine ampleur, tels les planchers, les foyers et les cheminées, les murs de brique sur des charpentes déjà construites, c'est-à-dire les ouvrages liés à la solidité et la viabilité du bâtiment

[43] Pour se prévaloir de l'art. 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. Même une simple perte partielle est suffisante lorsqu'il y a menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines parties de l'ouvrage. »

70. La Cour d'appel dans Réfrigération Jules Bienvenue Inc. c. St-Laurent Jobin Inc. et Richard Léger, 500-09-000457-929 (500-05-003905-898), 20 novembre 1997 :

« L'expert Arekian, ingénieur civil responsable de nombreux projets de construction immobilière, a témoigné que les fissures étaient

majeures et pouvaient laisser infiltrer l'eau dans la façade (m.a., p. 862). Il a déclaré que le mortier, dont la composition ne respectait pas les normes, était « [...] **excessivement poreux, friable, voilà pourquoi vous avez tant de fissures et tant de rétrécissement de mortier. L'eau peut, va passer facilement à travers ces fissures-là pour rentrer à l'intérieur.** » (m.a., p. 863) (il n'est pas contesté que la composition du mortier ne répondait pas aux normes).

Dans ces circonstances, nous estimons que même s'il n'y avait pas menace immédiate que les murs tombent, comme l'exigeait le premier juge, les vices étaient : « [...] **susceptibles de compromettre l'ouvrage dans sa solidité, sa durée et sa conservation, même s'il n'y a pas menace de ruine au sens propre du terme, ils sont suffisamment graves pour être pris en considération et donner lieu à l'application de la garantie quinquennale.** » (ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, Les contrats de construction en droit public et privé, précité, p. 346). Conséquemment, le test appliqué est trop sévère et les déterminations de fait portent des erreurs manifestes et dominantes. »

71. Me Albert Zoltowski, quant à lui, nous livre ceci, dans la cause Syndicat de copropriété 3667346 et les Habitations Trigone 2000 Inc. et la Garantie Habitation du Québec.

[89] Les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices du sol dont la réparation est garantie selon le paragraphe 27 (5) du Règlement sont ceux « au sens de l'article 2118 du Code civil ».

[90] L'article 2118 du Code civil réfère à des vices de conception, de construction ou de réalisation d'un ouvrage

immobilier ou d'un vice du sol qui entraîne « la perte de l'ouvrage » immobilier.

[91] *Cette notion de « perte de l'ouvrage » a déjà été interprétée par les auteurs et la jurisprudence. Selon cette interprétation la « perte de l'ouvrage » ne nécessite pas que tout le bâtiment doit s'écrouler.*

[92] *Selon les auteurs Rodrigue et Edwards^[2] :*

« pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. »

Voir aussi à cet effet les auteurs Beaudoin et Deslauriers^[3].

[93] *De plus, selon les mêmes auteurs, l'expression « perte de l'ouvrage » englobe aussi une perte partielle du bâtiment en autant qu'il s'agisse d'une partie importante de ce dernier.*

Voici ce qu'ils écrivent à ce sujet^[4] :

« Une simple perte partielle est suffisante lorsqu'il y a menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines parties essentielles de l'ouvrage, ou encore de ses composantes essentielles. »

[94] *Selon la preuve devant moi, la dégradation importante du plafond des murs et du plancher de la salle électrique constitue un inconvénient ou un danger sérieux qui comme on a vu plus tôt, constitue une perte potentielle de la salle électrique. De plus, selon mon appréciation, cette salle électrique où se trouvent les*

disjoncteurs pour les parties privatives ainsi que pour la partie commune du bâtiment de six unités de condominium, constitue une partie essentielle du bâtiment.

[95] Il s'ensuit que cette dégradation de la salle électrique peut être considérée comme une « perte de l'ouvrage » immobilier aux sens de l'article 2118 C.c.Q. »

72. Compte tenu de ces propos rendus par des décideurs de diverses instances, il y a lieu de considérer ce qui suit :

- Les défauts au solinage, bien que certainement responsables de dommages au clin et aux fenêtres n'est pas le seul défaut en cause;
- L'installation du parement James Hardie est complètement défectueux. Cela apparait clairement des propos et des photos de l'expert Michel Landry T.P.;
- La mauvaise exécution des travaux d'installation du parement est généralisée;
- La mauvaise réalisation est garantie par le contrat de garantie;
- La dénonciation a été faite dans le délai de cinq ans de la garantie et dans les six mois de sa connaissance rendue possible par le rapport de M. Michel Landry;
- Le tribunal considère comme l'a fait, sur un autre sujet M. Yves Fournier dans l'affaire du 18 Impasse Huet que « les déficiences et/ou les dérogations au Code National du bâtiment et au Code de Construction », j'ajouterai aux instructions d'installation du parement Hardieplank que ces déficiences et dérogations « doivent être considérées dans leur ensemble et non individuellement »; (par. 359 de la décision du 18 Impasse Huet)

73. Que même si la structure du bâtiment n'est pas en péril, le revêtement de clin, les supports du revêtement, la structure des ouvertures et autres malfaçons rapportés par M. Landry répondait aux exigences de la garantie de cinq ans accordés par l'Administrateur.

74. En conséquence, il est essentiel d'effectuer les correctifs, recommandés par M. Landry qui sont :

« Nous recommandons l'enlèvement complet des revêtements extérieurs incluant l'isolation de mousse plastique afin de réparer tous les dommages par infiltrations d'eau et de corriger les défauts d'étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau qui affectent l'enveloppe isolante. Ce travail est important, car il nécessitera l'enlèvement des structures de balcons pour permettre un travail adéquat, notamment au niveau des murs vis-à-vis les portes coulissantes. »

75. La demande d'arbitrage sur ce point est accueillie et la décision de l'Administrateur cassée.

Point numéro 2 : Le revêtement de fibrociment de marque Nichiha (voir addenda du 3 mai 2018 au rapport du 24 janvier 2014 (A-26).

76. Sur ce point monsieur Martin Gignac conciliateur pour l'Administrateur de la garantie s'est prononcé le 3 mai 2018, de la façon suivante :

« 2. PAREMENT EXTÉRIEUR DE TYPE IMITATION BRIQUE

Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (voir Note A) la situation suivante :

Le 21 mai 2012, le Syndicat du 14 Impasse Huet vous a envoyé une lettre recommandée vous demandant d'effectuer les réparations du revêtement extérieur

Le Syndicat du 18 Impasse Huet a fait inspecter leur bâtisse, le 17 juillet 2013, en présence du fabricant. Selon, ce dernier, (le fabricant), le revêtement extérieur n'est pas conforme

– le changement complet du revêtement extérieur.

- *Constatations du conciliateur :*

*Tel que stipulé aux articles **6.4.2.3**, **6.4.2.4** et **6.4.2.5** du **contrat de garantie obligatoire de condominium**, dont voici les extraits ci-après, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la situation observée et la dénonciation, il s'est écoulé plus de **15 mois** :*

La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception et dénoncés, par écrit à l'Entrepreneur et à Qualité Habitation 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;

La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation 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 Qualité Habitation dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

- *Décision*

Malgré la modification des dates de départ de garantie, la conclusion de la décision rendue demeure conforme au rapport de conciliation daté du 24 janvier 2014 à l'effet que :

Considérant qu'il s'est écoulé un délai de quinze (15) mois entre la découverte des vices et des malfaçons et la dénonciation, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

77. La note « A » à laquelle réfère l'Administrateur de la garantie dans son rapport du 3 mai 2018, se lit, dans son entier, comme suit :

« Monsieur Chabot,

Le 21 mai 2012, le Syndicat du 14 Impasse Huet vous a envoyé une lettre recommandée vous demandant d'effectuer les réparations du revêtement extérieur, l'installation des extincteurs sur les étages dans les parties communes, d'une rampe d'escalier à l'extérieur pour les entrées à l'avant et à l'arrière de la bâtisse.

Le 19 juin 2012, vous m'avez répondu par courriel que vous étiez en discussion avec la firme Nichiha au sujet de la réparation des panneaux de fibro-ciment (revêtement extérieur) et qu'il y avait 3 soumissions de demandées à ce sujet. Pour le revêtement extérieur, il n'y a aucune firme qui a effectué les réparations. Ces dernières ont été faites par vous-même à l'automne 2012.

Le syndicat du 18 Impasse Huet a fait inspecter leur bâtisse, le 17 juillet 2013, en présence du fabricant. Selon, ce dernier, (le fabricant), le revêtement extérieur n'est pas conforme, aussi les marquises au dessus des garages avaient des coulisses apparentes sur les murs de béton.

Suite à leur inspection, je vous envoie cette MISE EN DEMEURE afin d'effectuer;

– le changement complet du revêtement extérieur et réparer les marquises au dessus des garages.

Une copie de cette mise en demeure sera également envoyer à Qualité Habitation (Québec).

Veillez agir en conséquence.»

78. Les témoignages de Messieurs Landry, expert, et M. Gilles Robert, représentant le Syndicat, à l'audience, ne sauraient porter le tribunal à conclure autrement que sur la stricte base de cette lettre envoyée à l'Entrepreneur en date du 23 septembre 2013 (A-26)

79. Le rapport d'inspection préreception signé par l'expert Pierre Bélanger, en date du 10 septembre 2010 notait au paragraphe, à la section 4 du formulaire relatif à l'inspection de l'extérieur du bâtiment que :

« Vérifier dilatation des panneaux de fibrociment »

80. Cette note devait attirer l'attention du Syndicat et l'inciter à procéder à de plus amples investigations.

81. Telle investigation semble avoir été effectuée plus tard puisque, tel qu'il appert à cette même note « A, » le Syndicat du 14 Impasse Huet a envoyé une lettre le 21 mai 2012 à l'Entrepreneur pour « effectuer les réparations du revêtement extérieur ».

82. Puis le 19 juin 2012, soit environ un mois plus tard, des soumissions étaient requises à la suite d'une vérification par la firme Nichiha mais encore-là aucune action ne fut tentée par le Syndicat auprès de l'Administrateur de la garantie.

83. Ce n'est que grâce aux activités du Syndicat du 18 Impasse Huet, qui a agi avec plus de célérité, que le Bénéficiaire, dans la présente affaire, s'est manifesté et a fait parvenir une copie d'une mise en demeure datée du 23 septembre 2013 à l'Administrateur dont l'étampe de réception manifeste le 27 septembre 2013.
84. Il s'agit donc d'une dénonciation qui exprime un désordre qui s'est manifesté clairement bien avant, soit quinze mois plus tôt, le 21 mai 2012, alors qu'on demandait d'effectuer des réparations.
85. Si des réparations sont requises, la jurisprudence constante indique qu'il y a lieu d'en aviser l'Administrateur de la garantie en respect de l'article 27 du **Règlement** même si la cause du désordre n'est pas connue par le Syndicat.
86. A cet effet, le tribunal fait sien les propos de Me Jean Morrissette, arbitre dans Syndicat des copropriétaire lot 3 977 437 Gestion Mikalin et La Garantie Abritat Inc. lorsqu'il s'exprime ainsi aux paragraphes 26 de sa décision.

[26] Les principes afférents à cette disposition ont été maintes fois exprimés dans des décisions d'arbitrage ou par les tribunaux de droit commun. Le procureur de l'Entrepreneur a résumé ces divers principes de la façon suivante, jurisprudences à l'appui :

- [a] Le délai de 6 mois est de rigueur;
- [b] Il s'agit d'un délai de déchéance qui ne peut être ni suspendu ni prorogé;
- [c] Le pouvoir d'agir en équité de l'arbitre ne lui permet pas de passer outre à ce délai en le suspendant ou en le prorogeant;
- [d] L'ignorance du bénéficiaire ou sa bonne foi ne peuvent justifier qu'il soit passé outre à ce délai;
- [e] Il en est de même des représentations et des promesses de l'entrepreneur et même des travaux de correction qu'il aurait entrepris et/ou effectués;

- [f] Ce délai commence au moment où le bénéficiaire **a** **connaissance d'un problème** même s'il n'en connaît pas la cause;
- [g] Dans ce délai, une dénonciation **écrite** doit être reçue de l'entrepreneur et de l'administrateur;
- [h] Il est impératif que cette dénonciation soit **reçue** par l'entrepreneur **et** par l'administrateur dans ce délai de 6 mois; »

87. Considérant ce que nous avons exprimé ci-dessus le tribunal doit rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et maintenir la décision de l'Administrateur de la garantie;

Point 21 : Échangeur d'air dans les logements : drain

88. Dans sa décision l'Administrateur de la garantie par la voie de son conciliateur s'exprime comme suit :

*« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé (**voir Note B**) la situation suivante :*

5.3 Échangeur d'air

Lors de notre inspection intérieure, nous avons constaté que les drains à la partie inférieure des échangeurs d'air ne comportaient pas de garde d'eau visible et les conduits translucides nous sont apparus être raccordés directement aux tuyaux d'égout dans la cloison au lieu d'être raccordé directement, ce qui est non conforme au code de plomberie 2005. Si le conduit est raccordé directement sans garde d'eau à la plomberie, il est susceptible de se produire des aspirations de vapeurs d'eau usée dans le système de ventilation. »

- *Constatations du conciliateur*

Lors de la visite des lieux, nous avons constaté la situation pour laquelle l'échangeur d'air dans les logements est un élément de l'unité privative selon la déclaration de copropriété enregistrée sous le numéro 13 831 254 le 24 novembre 2006, dont la couverture de garantie est distincte de celle des parties communes. »

- **Décision**

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

89. Le procureur de l'Administrateur de la garantie suggère que la qualification de l'échangeur et plus particulièrement de son drain, comme partie privative, plutôt que partie commune, n'a aucune importance, puisque le défaut de garde d'eau dans le drain n'est pas un « vice de construction » puisqu'il ne représente aucun danger de perte totale ou partielle de l'immeuble. Rappelons que c'est sous cette couverture que le présent dossier doit être analysé.
90. Cette affirmation est basée sur le rapport de conciliation de M. Martin Gignac de même que sur son témoignage à l'audience à l'effet que selon lui le système d'échangeur d'air, ne sert qu'une cette unité résidentielle et que toute la tuyauterie y afférant fait également partie de l'unité résidentielle et doit donc être considéré comme une partie privative.
91. Le tribunal a pris connaissance de la pièce A-6, « Dénonciation de copropriété » où, à l'article 9, les parties communes sont définies comme suit :

« 2.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9. *Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :*

1° le sol, en surface et en profondeur, avec les voies d'accès et de circulation, les aménagement paysagers tels les jardins ou terrasses, espaces verts, les installations d'aqueducs et d'égout;

2° les fondations; la toiture; les murs extérieurs; les passages, corridors; hall d'entrée, escaliers, ascenseurs; le gros œuvre; les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative; les fenêtres, etc. :

3° les stationnements, les cases de rangement, les balcons, les patios, etc.;

4o les systèmes : de chauffage, d'électricité, de tuyauterie, de plomberie, de ventilation, de canalisation, de signalisation, de câblodistribution y compris ceux qui traversent les parties privatives; tous les effets mobiliers servant à l'usage commun, etc. : et

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le volume d'air le surplombant et tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvant pas à l'intérieur des bornes des parties privatives, l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative. ».

92. Il nous apparaît clairement que les échangeurs d'air et leurs conduits font partie des parties communes tel que définies et désignées à la Déclaration de copropriété (A-6).
93. Par ailleurs, compte tenu que, dans le présent litige, le tribunal doit analyser la couverture de la garantie en vertu du terme de cinq (5) ans, compte tenu de la date de dénonciation, déposée selon les termes du Règlement le 28 septembre 2015, nous devons tenir compte de l'article 2128 du Code Civil qui se lit comme suit :

« A moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé

ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

94. Dans la présente affaire, même si le tribunal pouvait arriver à conclure qu'il s'agit, quant aux échangeurs d'air comportant un défaut de garde-d'eau, d'un défaut de réalisation, il n'en demeure pas moins que l'immeuble n'est mis en péril d'aucune façon, selon les termes de l'article 2118 C.c.Q.
95. Par conséquent, au titre des échangeurs d'air, la demande d'arbitrage est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

Frais d'experts

96. L'article 124 du *Règlement* stipule :

« 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 totale ou partielle »

97. Considérant que le travail, le rapport et la présence de M. Sylvain Ebacher n'ont conduit à aucun rejet en arbitrage des points pertinents rejetés par l'Administrateur de la garantie et décidés par le Tribunal, aucun remboursement des frais encourus, par le Bénéficiaire, auprès de M. Ebacher, ne sera alloué.
98. Quant aux travaux de M. Michel Landry, effectués aux mois d'août et septembre 2015 pour fins de production d'une réclamation à l'Administrateur en garantie le 28 septembre 2015 ainsi que pour l'arbitrage, les factures seront admises et un remboursement sera ordonné.

99. Considérant que toutes les activités de M. Landry ont été utiles pour éclairer le tribunal sur plusieurs points et que les autres points décidés par l'Administrateur mais non soumis à l'arbitrage ont quand même été utiles pour les régler d'une façon ou l'autre, le tribunal condamne l'Administrateur de la garantie à rembourser au Bénéficiaire les montants suivants :

- B-2 de Pouliot Entrepreneur Général daté du 03-09-2015 :	5 762,89\$
- B-3 de M. Landry daté du 30-09-2015	15 546,90\$
- B-4 de M. Landry daté 25-05-2016 :	638,97\$
- B- de M. Landry daté du 09-04-2018 :	4 164,80\$
- B-6 de M. Landry daté du 18-06-2018	2 694,27\$
TOTAL :	<u>28 807,83\$</u>

LES CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE en partie la demande d'arbitrage formulée le 17 mai 2017 relativement aux rapports de l'Administrateur de la garantie sur les points 2, 4, 5, 6, 7, 11 et 21 du 26 avril 2017 et 2 du 3 mai 2018 qui révisé le rapport du 24 janvier 2014.

MAINTIENT les décisions de l'Administrateur de la garantie quant aux points 2, 4, 5, 6, 7, 11 et 21 de la décision du 26 avril 2017 et 2 de la décision du 24 janvier 2014 revues aux deux rapports complémentaires datés du 3 mai 2018;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage et **CASSE** la décision de l'Administrateur au point numéro 19 du rapport du 26 avril 2014 et révisé au 3 mai 2018;

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à faire les travaux correctifs au revêtement Hardieplank fabricant James Hardie par l'enlèvement complet de ce revêtement, incluant la mousse plastique, réparer les dommages par infiltration

d'eau à l'enveloppe du bâtiment et à l'intérieur et corriger les défauts d'étanchéité à l'air et à la vapeur d'eau puis remettre le revêtement conformément aux spécifications du fabricant et selon les dispositions du Code National du Bâtiment et les meilleurs usages au plus tard quatre-vingt dix jours (90) après la réception de la présente sentence;

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie à rembourser les frais d'experts du Bénéficiaire à concurrence de 28 807,83\$, au plus tard trente (30) jours après la réception de la présente sentence.

CONDAMNE l'Administrateur de la garantie aux entiers frais d'arbitrage.

MONTREAL, le 20 juillet 2018

Jean Doyle, avocat
Arbitre

JD-1500-093 - GAMM

Jurisprudence

Syndicat des copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin Limitée et La Garantie Abridat Inc., 24 avril 2015, décision de l'arbitre Jean Morissette

⁶*Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec Inc., Condo Place d'Amérique et Garantie Habitation du Québec* décision datée du 15 juillet 2016, CCAC : S13-122101-NP, S14-051602-NP, S14-102701-NP, S15-090201-NP, décision de l'arbitre Yves Fournier.

Syndicat des copropriétaires Émeraudes des Rives 1, 730-32-005588-061, 7 juillet 2008, Honorable Georges Massol, J.C.Q.

Hélène Lapointe et al et A à Z Construction-Rénovation Inc., M. Claude Dupuis, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), A-20347 / U-509228 et 2009-08-004, 2009-11-06

Reine Soucy c. Syndicat des copropriétaires de l'Île St-Jean, Honorable Monique Fradette, J.C.Q. 700-32-019183-076

Syndicat Des Copropriétaires Le Diamantin - 346 -et- Le Diamantin Inc. -et La Garantie Qualité Habitation, Me Jean Doyle, arbitre, *Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), A-20347 / U-509228 et 2009-08-004, 2009-11-06*

Réfrigération Jules Bienvenue Inc. c. St-Laurent Jobin Inc. et Richard Léger, 500-09-000457-929 (500-05-003905-898), Les Honorables Dussault, Otis et Robert, 20 novembre 1997

Promutuel Appalaches St-François, Société Mutuelle d'Assurance Générale c. 159321 Canada Inc., 450-22-009343-105, Juge Patrick Théroux, 21 décembre 2010

Lysiane Gagnon et Mona-Josée Gagnon c. Roger Bisson Inc. et Optimum Société d'Assurance Inc., 500-05-072992-0255, Juge A. Derek Guthrie, 25 février 2004

Syndicat de copropriété 3667346 c. Les Habitations Trigone 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec, CCAC : S12-021301-NP, Me Albert Zoltowski, 6 août 2012.