# ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :	Copropriété Hameau des Pins P	<b>hase 4</b> (ci-après le « bénéficiaire »)
ET:	9273-7691 Québec inc.	(ci-après l'« entrepreneur »)
ET : PricewaterhouseCoopers inc. ès qualités d'administratrice provisoire de La Garantie Habitation du Québec inc. (ci-après l'« administrateur »		
	Nº dossier QH : 96770 – Nº conciliation Nº dossier GAMM : 2018-09-	

## SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: M. Claude Dupuis Pour le bénéficiaire :

Me Christine Gosselin Pour l'entrepreneur :

Me François-Olivier Godin Pour l'administrateur :

À Montréal les 27, 29 août, Audiences:

2, 3, 9, 22 et 23 octobre 2019

Me Raymond L'Abbé

Visites des lieux : 12 août et 29 octobre 2019

5 décembre 2019 Date de la sentence :

## I: INTRODUCTION

- [1] Il s'agit ici d'un syndicat de copropriété administrant 83 unités d'habitation situées en Montérégie.
- [2] Le présent différend concerne des toits-terrasses qui recouvrent au sous-sol des voies de circulation automobile servant de desserte pour les stationnements intérieurs et privatifs des copropriétaires.
- [3] De façon générale, un toit-terrasse est composé des éléments suivants, du bas vers le haut :
  - dalle de béton
  - membrane d'étanchéité (rigide)
  - tapis absorbant
  - panneau gaufré
  - terreau
  - végétaux
- [4] La section du toit-terrasse située au-dessus de la membrane d'étanchéité est communément appelée « sandwich ».
- [5] Le complexe comprend trois toits-terrasses de pleine largeur pour environ 20 unités d'habitation chacun, ainsi qu'à chaque extrémité, un toit-terrasse de demi-largeur pour dix unités d'habitation chacun.
- [6] La date de réception des parties communes du présent projet est le 10 mai 2013.
- [7] Déjà, le rapport d'inspection préréception du 4 août 2013 avait soulevé, dans les allées de voitures, la présence de fuites d'eau au travers de ces toits.

- [8] Devant la situation inquiétante d'infiltration d'eau à travers les toits-terrasses, le syndicat a retenu les services de M<sup>me</sup> Juliette Patterson.
- [9] M<sup>me</sup> Patterson, architecte-paysagiste, détient, entre autres, une maîtrise en architecture du paysage de l'université de Harvard. Dans le domaine des toits-terrasses, sa compétence est reconnue; elle est associée chez Catalyse Urbaine.
- [10] Suite à l'inspection des lieux et à l'appui du rapport d'inspection préréception, l'architecte a soumis à son client, en date du 13 septembre 2013, un rapport d'inspection du toit végétalisé.

## [11] Je cite quelques extraits:

Les résidents du Hameau des Pins sont aux prises avec des déficiences majeures dans la performance de leur toit vert. [...]

[...]

Lors de la visite du toit, nous avons constaté que le drainage de la toiture végétale est insuffisant pour assurer la survie adéquate du gazon qui a été planté. [...]

L'insuffisance du drainage est causée par plusieurs défauts dans la conception et la réalisation du toit végétal :

[...]

<u>Pente du toit</u>: Pour assurer un bon écoulement des eaux de pluie, un toit doit avoir une pente d'au moins 2%. La pente du toit est insuffisante pour assurer un bon écoulement des eaux de pluie [...]

[12] En conclusion, M<sup>me</sup> Patterson soumet les correctifs à apporter; en voici quelques-uns :

Pour assurer l'intégrité du système de toit vert, il va être nécessaire d'enlever le système végétal en entier, et de vérifier l'imperméabilisation de la membrane. Il ne sert à rien de refaire le toit végétal avant que la dalle en béton soit assainie. En d'autres mots, les recommendations [sic] d'un ingénieur en structure pour la dalle devront s'ajouter aux recommendations [sic] ci-dessous.

4.1 Enlever le terreau et le gazon du toit végétal, et procéder à une inspection visuelle de la membrane d'étanchéité. [...]

- 4.2 Installer un drain pluvial dans la dalle en béton sous chaque sortie de gouttière verticale qui n'en a pas. [...]
- 4.3 Poser le système de toiture végétale Hydrotech tel qu'indiqué sur les plans pour permis, mais avec un panneau gauffré [sic] FloraDrain au lieu du panneau drainant Hydrodrain.

[...]

- [13] Le 3 septembre 2014, à la suite du rapport de l'architecte ainsi que du rapport d'inspection préréception, M<sup>me</sup> Karine Pépin, conciliatrice pour l'administrateur, émet un rapport de conciliation.
- [14] Voici sa conclusion relativement à l'élément de son rapport intitulé « TOIT-TERRASSE : (TOIT VERT) » :

[...]

### · Constatations de la conciliatrice :

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

- Le gazon est clairsemé.
- Présence d'eau stagnante sur le toit-terrasse.
- La membrane est installée à l'envers.
- Descente de gouttière se déverse sur le toit-terrasse.

#### Décision

Considérant que nous avons observé que les membranes du toit vert ont été installées dans le mauvais sens;

Considérant que le rapport d'expert, de Catalyse Urbaine, fournit [sic] par le syndicat donne la méthode qui aurait dû être suivie;

Considérant que la situation a été dénoncée lors de la réception des parties communes;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[15] Un an plus tard, le syndicat achemine une autre réclamation, dénonçant que le toit-terrasse ne se draine toujours pas.

[16] À la suite de cette dénonciation, le 31 mars 2016, l'administrateur, par l'intermédiaire de M. Michel Arès, conciliateur, émet un rapport de conciliation supplémentaire (en référence à celui de M<sup>me</sup> Pépin) dans lequel il conclut comme suit en ce qui concerne le toit-terrasse :

Considérant mes observations;

Considérant la conclusion du rapport de Richard Beauchemin;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché. Assurez-vous que les descentes pluviales n'endommagent le gazon. Corriger la texture du sol et la quantité de matière organique qui n'est pas très adéquate pour le gazon (voir conclusion de l'analyse de Richard Beauchemin).

[17] Le syndicat prétend que cette décision de M. Arès modifie celle de M<sup>me</sup> Pépin et, par la voix de son procureur, soumet au GAMM, en date du 21 avril 2016, une demande d'arbitrage. En voici un extrait :

Nous représentons le Syndicat de la copropriété Hameau des pins Phase 4 (ci-après désigné « Syndicat »), en relation avec :

1. Le rapport de conciliation supplémentaire (en référence au rapport émis le 3 septembre 2014), daté du 31 mars 2016.

L'Administrateur, monsieur Michel Arès, a erré en faits et en droit, en statuant à nouveau sur les défauts concernant le toit-terrasse, alors qu'une décision avait déjà été rendue, le 3 septembre 2014 par l'Administrateur, madame Karine Pépin, laquelle décision avait été rendue suivant sur [sic] le rapport d'expert de madame Juliette Patterson, architecte, de Catalyse Urbaine, produit par le Syndicat. Or, ladite décision n'a jamais été contestée par l'entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (ci-après « **Trigone** »).

De par sa décision du 31 mars 2016, l'Administrateur, monsieur Michel Arès, prend en considération une nouvelle expertise du biologiste Richard Beauchemin, expertise produite par Trigone et l'Administrateur modifie la décision primaire (3 septembre 2014).

[...]

[18] Le GAMM adresse cette demande à l'arbitre Me Avelino De Andrade, lequel rend une décision le 31 janvier 2017. En voici quelques extraits :

[...]

- 92. Selon le tribunal lorsque la conciliatrice Karine Pépin retient la note C dans sa décision et lorsqu'elle écrit « Considérant que le rapport d'expert, de Catalyse Urbaine, fournit [sic] par le syndicat donne la méthode qui aurait dû être suivie; » la conciliatrice conclu [sic] que la méthode corrective selon les règles de l'art est la méthode proposer [sic] par madame Juliette Patterson.
- 93. Dans la décision du 31 mars 2016, le conciliateur Michel Arès ne tient pas compte du rapport de madame Patterson.

[...]

- 97. Contrairement aux prétentions du conciliateur Michel Arès sa décision modifie celle de madame Pépin.
- 98. De l'admission même du procureur de l'Administrateur la jurisprudence Arbitrale est constante, un Administrateur ne peut modifier sa décision.

[...]

100. Le tribunal n'a d'autre alternative que d'annuler la décision du conciliateur Michel Arès du 31 mars 2016 concernant le point 29 « toit terrasse » et de rétablir la décision de le [sic] conciliatrice Karine Pépin du 3 septembre 2014.

[...]

- 102. Considérant la nature de son obligation la règle générale est que l'entrepreneur a le choix de la méthode.
- 103. Mais dans des cas particulier [sic] le tribunal peut imposer que les travaux soient faits sous la supervision d'un expert indépendant de l'entrepreneur.
- 104. Dans le présent dossier étant donné la situation particulière, étant donné la nature des travaux à exécuter concernant le toit terrasse, le tribunal imposera que les travaux soient faits sous la supervision de madame Juliette Patterson.

[...]

### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCEUILLE [sic] la demande d'arbitrage des bénéficiaires ;

**ANNULE** la décision du conciliateur Michel Arès du 31 mars 2016 concernant le point 29 toit terrasse ;

**MAINTIENT** la décision de la conciliatrice Karine Pépin du 3 septembre 2014 concernant le point 29 toit terrasse ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de transmettre un protocole d'intervention pour les travaux avant le 1<sup>er</sup> mai 2017 à madame Juliette Patterson pour les travaux du toit terrasse ;

**ORDONNE** que les travaux correctifs du toit terrasse soient faits sous la supervision de madame Juliette Patterson;

[...]

- [19] La sentence de Me De Andrade a été homologuée le 28 février 2018.
- [20] Jusqu'à présent, dans son introduction, le soussigné s'est attardé sur les événements qui ont précédé le déclenchement de la présente demande d'arbitrage.
- [21] Or, la sentence arbitrale de Me De Andrade relative à la poursuite des travaux correctifs sur les toits-terrasses est datée du 31 janvier 2017, alors qu'en juin 2018 les travaux seront complètement arrêtés.
- [22] Que s'est-il donc passé entre le 31 janvier 2017 et juin 2018?
- [23] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :
  - M. François Dussault, technicien professionnel
  - M. Martin Turcotte, ingénieur en structure, expert dont les services ont été retenus par l'entrepreneur
  - M. André Langlois, ingénieur, expert dont les services ont été retenus par le syndicat
  - M. Peter Rasovsky, copropriétaire
  - M. Patrice St-Pierre, administrateur
  - M<sup>me</sup> Juliette Patterson, architecte

- M. Thierry Ségard, directeur, Groupe ABS, consultant en étanchéité
- M. Martin Lefebvre, représentant technique, Soprema
- M. Kevin Tellier, conseiller technique, Soprema
- M<sup>me</sup> Marie-Pier Racine, vice-présidente opérations gestion pour l'entrepreneur
- M. Sylvain Beausoleil, directeur principal-conciliation, La Garantie Qualité
   Habitation
- M<sup>me</sup> Francine Gervais, copropriétaire
- [24] Le soussigné a procédé à deux visites des lieux, soit le 12 août 2019 ainsi que le 29 octobre 2019.
- [25] À l'appui de leur argumentation, les parties ont soumis au tribunal les sentences arbitrales suivantes :
  - Gabriela et Dan Dumitru c. Immobilier Veridis I inc. et Garantie Habitation du Québec, décision arbitrale sur requête conjointe pour précision rendue le 20 mars 2017 par M. Yves Fournier (CCAC).
  - Syndicat des copropriétaires Promenades Du Golf 4 804 433 et 9211-4388
     Québec inc. et La Garantie Qualité Habitation, sentence arbitrale rendue le 8 mars 2016 par M<sup>e</sup> Jean Doyle (GAMM).
  - 9211-4388 Québec inc. (f/a/s Les Habitations Trigone inc.) c. SDC Promenades du Golf 4 884 984 et PriceWaterhouseCoopers, SAI ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Habitation du Québec inc., décision arbitrale rendue le 24 mai 2019 par Me Jean Philippe Ewart (SORECONI).

- Gabriela et Dan Dumitru c. Immobilier Veridis I inc. et Garantie Habitation du Québec, décision arbitrale rectifiée rendue le 6 mars 2017 par M. Yves Fournier (CCAC).
- [26] Les parties ont accordé au soussigné un délai de soixante (60) jours à compter de la dernière date d'audience pour rendre sentence dans la présente affaire.

## II: LES FAITS

- [27] Rappelons la décision de Me De Andrade, datée du 31 janvier 2017, comme quoi les travaux de réfection des toits-terrasses devaient se poursuivre sous la supervision de Mme Patterson.
- [28] Les réunions de chantier pour la poursuite des travaux ont commencé vers mai 2017, alors que l'on a expliqué à M<sup>me</sup> Patterson que son rôle n'était pas de préparer le protocole d'intervention, mais de le recevoir de la part de l'entrepreneur.
- [29] Au début, l'architecte est inconfortable avec la spécification de la membrane dite « panneau gaufré », ce qui fut réglé avec la firme Hydrotech.
- [30] À l'automne 2017, les parties se sont entendues sur un protocole et ont convenu de débuter les travaux au printemps 2018, alors que des tests d'eau seront effectués sur la membrane d'étanchéité avec le Groupe ABS, consultant en la matière.
- [31] Au début de mai 2018, commencement du dégarnissage des toits-terrasses et démarrage des tests d'eau sur la membrane d'étanchéité.
- [32] À la fin de mai 2018, à la suite des résultats des tests d'eau, M<sup>me</sup> Patterson a des inquiétudes sur l'étanchéité de la membrane principale.
- [33] Il ressort des discussions que la membrane d'étanchéité originellement installée n'est pas celle spécifiée aux plans pour permis, soit une membrane d'imperméabilisation 6125 de la compagnie Hydrotech, d'une épaisseur de 6 mm.

- [34] C'est plutôt une membrane Sopralene Flam 180 de 2,9 mm qui a été originellement installée, dont le fournisseur est la compagnie Soprema.
- [35] Malgré l'assurance écrite de Soprema comme quoi son produit est adéquat, M<sup>me</sup> Patterson conserve son inquiétude.
- [36] Nous reproduisons ci-après la confirmation écrite de Soprema :

Le 31 mai 2018

Martin Lefebvre Représentant Technique Soprema Boucherville 1295 rue Newton #200, QC J4B 5H2

Objet : Étanchéité du toit d'un stationnement extérieur

Monsieur Lefebvre,

La présente est pour vous confirmer qu'il est acceptable pour SOPREMA d'étancher la toiture d'un stationnement extérieur avec une seule membrane SOPRALENE FLAM 180 lorsque celui-ci est un système à membrane protégé et que l'espace sous la toiture est non-habitable et non fini.

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec nous.

Cordialement.

(S) Kevin Tellier

Kevin Tellier, T.Sc.A. Conseiller Technique - Toiture

- [37] Les discussions se poursuivent.
- [38] L'architecte abandonne l'idée du remplacement de la membrane existante par celle spécifiée aux plans, soit Hydrotech, et acceptera plutôt la superposition d'une membrane additionnelle Sopralene Flam 180 de Soprema sur celle déjà en place.
- [39] Une kyrielle de courriels sont échangés entre les parties.

- [40] À plusieurs occasions, M. Beausoleil explique à M<sup>me</sup> Patterson qu'un entrepreneur peut procéder à une substitution de produit, à condition que le produit substitut rencontre les caractéristiques désirées.
- [41] On n'en arrive pas à un consensus.
- [42] Les travaux sont arrêtés vers le 13 juin 2018.
- [43] Par l'intermédiaire de son procureur, M<sup>me</sup> Patterson adresse ses recommandations finales dans une lettre datée du 22 juin 2018. En voici un extrait :

[...]

Nous désirons maintenant, comme convenu, vous faire part des conclusions et recommandations de notre cliente en regard de la gestion de la problématique. Elles peuvent être résumées de la façon suivante :

- Les documents contractuels spécifient l'installation d'une membrane d'étanchéité MM6125. Il s'agit de l'obligation à laquelle est tenu l'entrepreneur;
- Il a été découvert, lors des travaux de réparation, qu'une membrane d'étanchéité Sopralene Flam 180 avait été installée, contrairement à ce qui avait été spécifié;
- La membrane MM6125 présente une épaisseur de 6 millimètres. La membrane Sopralene Flam 180 est d'une épaisseur de 2.9 millimètres. Nous joignons aux présentes une copie des fiches techniques pertinentes;
- Les finis architecturaux sous la toiture ont été endommagés en raison d'infiltrations d'eau. Plusieurs réparations ponctuelles ont été nécessaires avant qu'il soit démontré que la membrane était étanche et ce, après un test limité à une période de six heures.

Dans ce contexte, notre cliente recommande d'agir de la façon suivante :

- 1. Procéder à l'installation d'une couche de membrane d'étanchéité Sopralene Flam 180 à la grandeur du toit végétalisé, incluant les relevés de parapet, murets de maison et autres et ce, après qu'il ait été démontré que la première couche était étanche;
- Effectuer cette installation par un couvreur certifié par Soprema et démontrer que les installateurs détiennent également cette certification; et

3. Effectuer les travaux sous la supervision d'un inspecteur qualifié.

[...]

- [44] Devant cet état de fait, les travaux étant arrêtés, l'administrateur trouve que le chantier stagne et, de bonne foi, veut faire avancer les choses.
- [45] Deux mois plus tard, M. Beausoleil émet donc un rapport de suivi des travaux, daté du 23 août 2018, dont voici les conclusions :

### Décision:

- Considérant la décision d'arbitrage maintenant la décision de Karine Pépin datée du 3 septembre 2014;
- Considérant la décision d'arbitrage de Me De Andrade datée du 31 janvier 2017;
- Considérant la confirmation de Soprema du 1<sup>er</sup> juin 2018 à l'effet que la membrane en place est conforme à l'usage pour ce type de construction;
- Considérant le rapport de ABS daté du 20 juin 2018 confirmant que les bassins sont étanches et ont réussi les tests d'étanchéité ;
- Considérant que les travaux sont suspendus depuis le 8 juin 2018 ;
- Considérant que les matériaux livrés pour la section toiture végétalisée à savoir membrane anti-racine, GR-15, linetop, pierre de rivière etc... ont été approuvés par Madame Patterson;

Par conséquent, nous demandons à l'entrepreneur de procéder à l'application d'une membrane liquide ALSAN FLASHING de SOPREMA sur les surfaces de la membrane Sopralène Flam 180 exposée au soleil et compléter le travail tel que la soumission de la Ligne Verte dont les matériaux ont été approuvés par Madame Patterson, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

Préalablement à l'application de la membrane liquide, l'entrepreneur devra procéder à un nouveau test d'eau sur chacun des bassins afin de s'assurer que ceux-ci soient toujours étanches.

De plus, nous demandons la collaboration du syndicat afin de ne pas intervenir auprès de l'entrepreneur lors de la continuité des travaux indiqués ci-dessus.

[46] De tous les composants du toit-terrasse, en faisant abstraction des réparations possibles à effectuer sur la structure de béton, seule la membrane d'étanchéité fait

l'objet d'une mésentente entre les parties. Les autres composants, communément appelés « sandwich », sont consensuels, alors que la pose serait assurée par une entreprise appelée La Ligne Verte.

[47] Voici maintenant la réplique de l'architecte Patterson à la décision rendue par M. Beausoleil :

Le produit ALSAN FLASHING de SOPREMA est un produit utilisé normalement pour renforcer la membrane aux endroits où elle est fragilisée, comme par exemple aux plis, ou aux endroits difficiles d'accès.

En aucun cas peut-on espérer qu'elle équivaut à l'installation d'une membrane d'étanchéité Sopralene Flam 180 à la grandeur du toit végétalisé, ce que nous avions recommandé dans la lettre envoyée le 22 juin aux avocats de l'entrepreneur et de l'administrateur.

J'aimerais rappeler que les documents contractuels--que l'entrepreneur est tenu de respecter--spécifient l'installation d'une membrane d'étanchéité de 6 millimètres.

Nous avons déjà fait preuve de conciliation, en recommandant la pose d'une membrane d'étanchéité de 2,9 millimètres seulement, sur l'existante.

Nous ne pouvons donc pas compromettre davantage l'intégrité du système en acceptant la proposition de Monsieur Beausoleil, c'est-à-dire un renforcement ponctuel de la membrane, aux surfaces exposées au soleil.

Par ailleurs, la demande est vague, car comment détermine-t-on quelles sont les surfaces exposées au soleil? Est-ce le toit en entier?

En plus, la demande ne fait pas mention de l'épaisseur de la couche requise, ni des qualifications de l'installateur, qui sont des points primordiaux pour assurer l'étanchéité.

Nous réitérons donc nos recommandations, rédigées dans la lettre de Me Jean-François Gagnon et datée du 22 juin dernier.

[48] La présente demande d'arbitrage contestant le rapport de décision de l'administrateur du 23 août 2018 (ci-devant cité) a été acheminée au GAMM le 18 septembre 2018. Elle est ainsi libellée :

Nous représentons *Copropriété Hameau des pins Phase 4* (ci-après désigné « **Syndicat** »), en relation avec :

➤ Le rapport de suivi de travaux du 23 août 2018.

Considérant qu'une sentence arbitrale définitive a été rendue par Me Avelino De Andrade le 31 janvier 2017 (ci-jointe), laquelle décision a fait l'objet d'une homologation en Cour Supérieure le 28 février 2018 (ci-jointe), et considérant que dans cette décision, Me De Andrade a ordonné que les travaux soient faits sous la surveillance de l'architecte, madame Patterson.

[49] Le procureur reproduit ensuite la réplique de M<sup>me</sup> Patterson (ci-devant citée) contenue dans un courriel de M<sup>e</sup> Caroline Deschênes en date du 11 septembre 2018 et il complète sa demande comme suit :

Ainsi, les méthodes correctives suggérées dans le rapport de suivi des travaux, sont inadéquates et inappropriées, le Syndicat demande, *de bene esse* :

- [1] D'annuler la décision « Rapport de suivi des travaux » du 23 août 2018;
- [2] De rendre une ordonnance déclarant que l'Entrepreneur est déchu, de par ses agissements, de sa faculté d'effectuer, à titre d'entrepreneur, les travaux correctifs;
- [3] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie d'exécuter ou de faire exécuter, par des professionnels autorisés (à l'exclusion de toute intervention de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (connu sous le nom Habitations Trigone)), tous les travaux nécessaires pour corriger toutes les déficiences et les vices reconnus par la décision arbitrale de Me Avelino De Andrade du 31 janvier 2017, le tout en conformité avec les stipulations contractuelles et suivant les règles de l'art, et ce, dans les plus brefs délais, l'échéancier devant prendre en considération uniquement les conditions climatiques;
- [4] De rendre une ordonnance afin que l'architecte, madame Patterson soit confirmée comme conceptrice et surveillante des travaux correctifs appropriés;
- [5] De rendre une ordonnance enjoignant à La Garantie de payer tous les honoraires et déboursés raisonnables de l'architecte, madame Juliette Patterson pour s'affranchir de son mandat:
- [6] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie de rembourser tous les justes frais des procureurs du Syndicat, suite au défaut de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (Habitations Trigone) et La Garantie de respecter avec célérité et suivant les règles de l'art, les ordonnances visant la correction des déficiences.

# **III: DÉCISION ET MOTIFS**

[50] Le tribunal traitera les réclamations du procureur du syndicat selon l'ordre suivant, en référence à la demande d'arbitrage.

## [1] D'annuler la décision « Rapport de suivi des travaux » du 23 août 2018

- [4] De rendre une ordonnance afin que l'architecte, madame Patterson soit confirmée comme conceptrice et surveillante des travaux correctifs appropriés
- [5] De rendre une ordonnance enjoignant à La Garantie de payer tous les honoraires et déboursés raisonnables de l'architecte, madame Juliette Patterson pour s'affranchir de son mandat
- [51] Entre le 31 janvier 2017, date de la sentence arbitrale de Me De Andrade, et le 23 août 2018, date du rapport de suivi des travaux de M. Beausoleil, une multitude de courriels furent échangés entre les parties; ceux-ci, mis bout à bout, couvriraient une centaine de pages.
- [52] Le tribunal les a tous examinés. La plupart ne sont pas pertinents à la solution du différend qui lui est soumis, d'autres le sont.
- [53] Voici les éléments traités dans ces courriels.
- [54] Certains échanges se font entre les trois procureurs, d'autres font intervenir soit M<sup>me</sup> Racine, vice-présidente opérations gestion pour l'entrepreneur, soit M<sup>me</sup> Patterson, architecte, soit le syndicat de copropriété ou soit M. Beausoleil, directeur principal-conciliation.
- [55] Entre la sentence arbitrale et le rapport de M. Beausoleil, il s'est écoulé tout près de 19 mois.
- [56] Dès l'été 2017, les courriels font état du protocole et du sous-traitant La Ligne Verte pour la confection des toits-terrasses.

- [57] Dans une lettre datée du 3 mai 2017, M. Beausoleil presse M<sup>me</sup> Patterson d'appuyer le protocole.
- [58] En juin 2017, les courriels traitent des tests d'eau et du drainage.
- [59] Mésentente sur le protocole entre l'entrepreneur et M<sup>me</sup> Patterson en septembre 2017; cette dernière demande des corrections.
- [60] S'ensuivent des échanges de procédés entre ces deux parties.
- [61] Courriels entre les procureurs relativement au rôle de M<sup>me</sup> Patterson eu égard aux correctifs à apporter.
- [62] En mai 2018, plusieurs échanges de courriels entre M<sup>me</sup> Patterson, le procureur du syndicat, M<sup>me</sup> Racine et le syndicat de copropriété relativement aux tests d'eau ainsi qu'à la qualité du protocole présenté par l'entrepreneur.
- [63] En mai 2018, un courriel de Me Godin nous apprend que M. Beausoleil se positionne comme interlocuteur principal entre les parties.
- [64] On prévoit débuter les travaux le 30 avril 2018.
- [65] En mai 2018, M<sup>me</sup> Patterson établit les règles pour les tests d'eau : 1 po à 2 po d'eau sur la membrane pour une durée de 6 heures.
- [66] À la même période, les procédures de dégarnissage sont établies en vue des tests d'eau.
- [67] Courriels en juin-juillet 2018 relativement à la terrasse dégarnie.
- [68] Dans une lettre datée du 4 juillet 2018, le procureur du syndicat, vu le laxisme de l'entrepreneur, demande à l'administrateur d'assumer les travaux correctifs.
- [69] En juillet 2018, échanges entre l'administrateur, le syndicat et M<sup>me</sup> Patterson sur les équivalences des matériaux et les normes.

- [70] Voilà le résumé de la correspondance entre les parties.
- [71] Malgré tous ces courriels, tous ces échanges et parfois des directives, la mésentente subsiste entre les parties.
- [72] L'entrepreneur proposait d'utiliser la membrane Sopralene Flam 180 déjà installée, vu que les tests d'eau avaient été positifs.
- [73] M<sup>me</sup> Patterson refusait cette position de l'entrepreneur, même si Soprema, le fournisseur de cette membrane, lui avait écrit « effectivement la membrane en place, SOPRALENE FLAM 180 convient à votre projet ».
- [74] M<sup>me</sup> Patterson a plutôt opté, par la lettre de son procureur du 22 juin 2018, pour une membrane supplémentaire Sopralene Flam 180 superposée sur la membrane déjà en place.
- [75] Les travaux sont à ce moment-là arrêtés.
- [76] M. Beausoleil émet alors son rapport de suivi des travaux le 23 août 2018; il ne tient pas compte de la position définitive de M<sup>me</sup> Patterson et propose plutôt l'application d'une membrane liquide ALSAN FLASHING de Soprema sur la surface de la membrane déjà en place, soit Sopralene Flam 180.
- [77] L'architecte refuse, le 11 septembre 2018, cette solution proposée par M. Beausoleil.
- [78] Si l'on fait abstraction des dalles de béton, la membrane d'étanchéité est la seule mésentente dans tout le projet; en effet, il y a consensus en ce qui a trait aux autres composants du toit-terrasse, communément appelés « sandwich ».
- [79] En fin de compte, qui doit dicter la méthode définitive d'intervention pour les correctifs à apporter au toit-terrasse?
- [80] À cet égard, la position de l'administrateur est la suivante.

- [81] Interprétant la décision de Me De Andrade lorsque ce dernier ordonne que les travaux correctifs du toit-terrasse soient faits sous la supervision de Me Juliette Patterson, l'administrateur prétend que le rôle de cette dernière se limite à vérifier la qualité des travaux réalisés sur le toit. M. Beausoleil témoigne que l'architecte n'a pas le choix des travaux à exécuter et qu'à moins d'une erreur évidente, ne peut modifier un protocole; tout au plus, selon le procureur de l'administrateur, aurait-elle un droit de regard sur le protocole.
- [82] En quelques occasions, M. Beausoleil a contraint M<sup>me</sup> Patterson de ne pas agir selon les plans originaux, mais plutôt selon les règles de l'art.
- [83] Cela m'apparaît être une interprétation très réductrice de la sentence arbitrale de Me De Andrade.
- [84] Vu toutes les circonstances de cette affaire, vu les coûts et les délais occasionnés, l'arbitre De Andrade n'a pas simplement imposé aux parties un contremaître de plancher exécutant aveuglément les directives de son supérieur.
- [85] Il faut examiner cette sentence arbitrale dans son ensemble, et dans cette dernière, l'on retrouve les considérations suivantes :
  - 102. Considérant la nature de son obligation la règle générale est que l'entrepreneur a le choix de la méthode.
  - 103. Mais dans des cas particulier [sic] le tribunal peut imposer que les travaux soient faits sous la supervision d'un expert indépendant de l'entrepreneur.
  - 104. Dans le présent dossier étant donné la situation particulière, étant donné la nature des travaux à exécuter concernant le toit terrasse, le tribunal imposera que les travaux soient faits sous la supervision de madame Juliette Patterson.
- [86] Je soumets que la sentence de Me De Andrade maintient la décision du 3 septembre 2014 de la conciliatrice Karine Pépin concernant le point 29 « TOIT-TERRASSE : (TOIT VERT) ».

- [87] Or, M<sup>me</sup> Pépin, dans sa décision, affiche ce qui suit : « Considérant que le rapport d'expert, de Catalyse Urbaine, fournit [sic] par le syndicat donne la méthode qui aurait dû être suivie ».
- [88] Tout ceci m'amène à conclure que sur le chantier, concernant les travaux correctifs du toit-terrasse, M<sup>me</sup> Patterson a un rôle de direction et que le choix des matériaux lui appartient.
- [89] Sa décision de superposer deux membranes Sopralene Flam 180 de 2,9 mm chacune n'est pas déraisonnable, compte tenu que les plans initiaux spécifient une membrane de 6 mm et compte tenu que la membrane actuellement installée, ayant été exposée aux intempéries, a pu être abîmée.
- [90] L'administrateur prétend que la compagnie Soprema n'a aucun intérêt à affirmer que leur membrane est bonne pour le projet, vu qu'elle est déjà installée.
- [91] Le soussigné est d'avis que pour leurs ventes futures, il n'est pas dans leur intérêt non plus d'affirmer qu'elle n'est pas appropriée.
- [92] La décision de l'administrateur du 23 août 2018 est non conforme à la décision de Me De Andrade du 31 janvier 2017 et, par la présente, elle est annulée.
- [93] Je comprends que M. Beausoleil a agi de bonne foi dans le but de réactiver les travaux qui traînaient en longueur.
- [94] Malgré l'inertie, l'administrateur ne pouvait pas se rendre justice lui-même en imposant aux autres parties son interprétation de la sentence arbitrale de M<sup>e</sup> De Andrade. Or, voici comment M. Beausoleil définissait son mandat dans son rapport de décision du 23 août 2018 :

Le mandat du conciliateur consiste à rendre une décision en fonction de la sentence d'arbitrage rendue compte tenu de la divergence de compréhension de la sentence rendue.

- [95] La seule façon de modifier une sentence arbitrale est une demande de révision judiciaire.
- [96] Ni l'administrateur ni le soussigné n'a le pouvoir de modifier ou d'annuler une décision arbitrale.
- [97] Le soussigné est d'avis que la solution proposée par M. Beausoleil dans ce rapport est probablement valable, car elle est motivée et s'appuie sur des recommandations du manufacturier.
- [98] Toutefois, la décision finale sur le choix des matériaux ne lui appartient pas, car les travaux correctifs, comme l'a à juste titre souligné le procureur du syndicat, sont assujettis à l'approbation de l'experte Patterson.
- [99] M<sup>me</sup> Patterson, à la fin de son témoignage, par la voix de sa procureure, a donné sa démission comme experte dans le présent dossier.
- [100] Dans sa sentence arbitrale, M<sup>e</sup> De Andrade n'a pas prévu de remplacement suite à une défection de M<sup>me</sup> Patterson.
- [101] Le soussigné se doit donc d'y pourvoir.
- [102] Les trois parties ont donc soixante (60) jours à compter de la date des présentes pour s'entendre sur le choix d'un(e) candidat(e) en remplacement de M<sup>me</sup> Patterson, le tout dans l'esprit de la sentence arbitrale de M<sup>e</sup> De Andrade.
- [103] Il n'est pas requis que le (la) remplaçant(e) soit nécessairement architecte; il (elle) peut être architecte, ingénieur(e) ou technicien(ne) possédant les qualifications requises pour compléter les travaux correctifs des toits-terrasses, incluant la structure de béton.
- [104] Si à l'expiration du délai de soixante (60) jours, il n'y a pas entente, le désaccord concernant le choix d'un(e) candidat(e) sera soumis à un arbitrage demandé par le syndicat.

[105] La juridiction de l'arbitre sera d'arrêter son choix parmi les candidatures que les parties lui auront soumises.

[106] À cet effet, l'arbitre proposera un arbitrage accéléré, selon les règles décrites un peu plus loin.

[107] L'arbitre De Andrade avait ordonné que les honoraires de M<sup>me</sup> Patterson soient à la charge de l'administrateur jusqu'à un maximum de 10 000 \$. La preuve a démontré que ce maximum a presque déjà été atteint.

[108] Comme le chantier n'est guère plus avancé qu'au moment de la sentence de Me De Andrade, le soussigné ordonne de payer à la personne qui remplacera Mme Patterson une somme de dix mille dollars (10 000 \$) de la façon suivante :

- La première tranche de 5 000 \$ sera payée par l'entrepreneur, vu que M<sup>me</sup> Patterson, à même son montant de 10 000 \$, a acquitté à peu près 5 000 \$ pour la validation des tests d'eau par le Groupe ABS inc. Le soussigné est plutôt d'avis que le montant de 10 000 \$ octroyé par l'arbitre De Andrade à M<sup>me</sup> Patterson l'était non pas pour contribuer à payer pour un procédé requis, mais plutôt pour superviser les travaux.
- Le cas échéant, la deuxième tranche de 5 000 \$ sera payée par l'administrateur.
- [109] En concordance avec la sentence de Me De Andrade, le tribunal ordonne de compléter les travaux correctifs des toits-terrasses pour le 30 septembre 2020.
- [110] Si dans le futur une mésentente survient à nouveau sur les travaux correctifs à apporter ou autre différend, une réclamation sera soumise à l'administrateur par le syndicat.
- [111] Si l'entrepreneur ou le syndicat est insatisfait de la décision de l'administrateur, il pourra soumettre le différend à l'arbitrage.

- [112] Vu les circonstances particulières de la présente affaire, l'arbitrage accéléré sera suggéré par l'arbitre aux parties. De préférence, une seule journée d'audience sera permise, au maximum trois; les autres règles seront déterminées par l'arbitre après consultation avec les parties.
- [113] Pour ces motifs, les trois présentes réclamations sont favorablement **ACCUEILLIES** par le tribunal.
- [114] Conséquemment, le tribunal **ORDONNE** à l'entrepreneur de compléter les travaux correctifs des toits-terrasses pour le 30 septembre 2020.
- [115] Le cas échéant, le soussigné **CONSERVE** juridiction dans la présente affaire.
- [2] De rendre une ordonnance déclarant que l'Entrepreneur est déchu, de par ses agissements, de sa faculté d'effectuer, à titre d'entrepreneur, les travaux correctifs
- [3] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie d'exécuter ou de faire exécuter, par des professionnels autorisés (à l'exclusion de toute intervention de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (connu sous le nom Habitations Trigone)), tous les travaux nécessaires pour corriger toutes les déficiences et les vices reconnus par la décision arbitrale de Me Avelino De Andrade du 31 janvier 2017, le tout en conformité avec les stipulations contractuelles et suivant les règles de l'art, et ce, dans les plus brefs délais, l'échéancier devant prendre en considération uniquement les conditions climatiques
- [116] Comme précédemment mentionné, le soussigné a pris connaissance de tous les échanges (courriels ou lettres) entre les parties du 31 janvier 2017 au 23 août 2018.
- [117] Rien ne m'indique que l'entrepreneur a failli à sa tâche; il s'agissait d'une situation assez particulière où une quatrième partie (l'experte Patterson) a été projetée dans le dossier et où sa fonction a été interprétée de façon différente par les parties.
- [118] Il y a eu parfois changement de cap, tantôt de la part des parties et tantôt de la part de M<sup>me</sup> Patterson.

[119] Si un entrepreneur ne satisfait pas aux critères de qualité ou ne parachève pas les travaux correctifs, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* permet à l'administrateur d'annuler l'adhésion de l'entrepreneur au plan de garantie.

[120] Cette décision de l'administrateur peut être portée en arbitrage, mais le plan de garantie n'autorise pas l'arbitre à procéder lui-même à l'annulation d'adhésion.

[121] Toutefois, la présente réclamation du syndicat ne consiste pas à solliciter l'annulation de l'adhésion de l'entrepreneur, mais consiste plutôt à demander que ce dernier soit déchu de ses fonctions dans le présent dossier, sujet à propos duquel le plan est également muet.

[122] Parallèlement, le syndicat demande à l'arbitre que l'administrateur exécute ou fasse exécuter les travaux par d'autres professionnels que l'entrepreneur 9273-7691 Québec inc.

[123] Dans un courriel daté du 16 mai 2018, le procureur du syndicat enjoignait à l'administrateur d'assumer les travaux correctifs.

[124] Le lendemain 17 mai, le procureur de l'administrateur répliquait comme suit :

[...]

À tout événement, Monsieur Beausoleil, directeur principal de la conciliation auprès de Qualité Habitation a déjà pris les dispositions nécessaires afin d'assurer le déroulement efficace des travaux correctifs en se positionnant comme interlocuteur principal de l'ensemble des parties : Monsieur Nadeau pour le Syndicat de copropriété (Notre cliente est d'ailleurs sous l'impression que Monsieur Nadeau est le représentant de votre client de par ses fonctions. Si [sic] n'est pas le cas, nous vous prions de nous en aviser), Madame Patterson et l'Entrepreneur. Monsieur Beausoleil était d'ailleurs présent sur le chantier en matinée afin d'assurer le bon déroulement de la suite des choses, et à cet effet, entretenue [sic] une conversation productive avec l'Entrepreneur, Monsieur Nadeau et un collègue de Monsieur Ségard. Bref, notre cliente assure une surveillance particulière du déroulement des travaux comme préalablement annoncé, lesquels procèderont [sic] en temps opportun et dans les cas requis selon les exigences de Madame Patterson.

- [125] Le soussigné considère donc que depuis le 17 mai 2018, l'administrateur, par l'intervention de M. Beausoleil, a pris charge de la direction des travaux.
- [126] D'ailleurs, le rapport de M. Beausoleil en date du 23 août 2018 ne constitue pas comme indiqué un rapport de suivi des travaux, ni un rapport de conciliation puisqu'il ne répond pas à une réclamation provenant du syndicat; il s'agit plutôt d'une décision sur la méthodologie des travaux correctifs.
- [127] L'administrateur a donc pris charge de la direction des travaux, ce qui devrait satisfaire en partie à la présente réclamation.
- [128] Considérant l'implication particulière de M. Beausoleil depuis le 17 mai 2018, une demande d'expulsion de l'entrepreneur ressemble étrangement à une demande d'expulsion de l'administrateur, ce pour quoi le soussigné n'a pas la compétence.
- [129] Pour ces motifs, les deux présentes réclamations sont REJETÉES.
- [6] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie de rembourser tous les justes frais des procureurs du Syndicat, suite au défaut de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (Habitations Trigone) et La Garantie de respecter avec célérité et suivant les règles de l'art, les ordonnances visant la correction des déficiences
- [130] Le montant demandé par le syndicat pour le remboursement des frais de leurs procureurs est de 105 860 \$, et ce, pour la période allant du 1<sup>er</sup> avril 2018 au 31 octobre 2019, soit à partir du moment de l'apparition des divergences sur la membrane principale jusqu'à la fin des audiences relatives au présent dossier.
- [131] En argumentation, le procureur du syndicat estime qu'il s'agit d'honoraires raisonnables jusqu'à maintenant.
- [132] Pour sa part, le procureur de l'administrateur soutient que le remboursement des honoraires d'avocats n'a pas d'assises juridiques en cet arbitrage; alors, le demandeur devra prouver soit les abus ou soit la mauvaise foi de l'administrateur.

- [133] Le plan de garantie est favorable, à certaines conditions, au remboursement des frais d'expertises au bénéficiaire.
- [134] Le remboursement des frais d'avocats au bénéficiaire n'est pas prévu à ce même plan. Au contraire, et je cite ci-après l'article 39 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :
  - **39.** Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.
- [135] Il est facile de constater qu'il s'écoule une longue période entre la décision de Me De Andrade et le début des travaux en 2018; toutefois, aucune preuve d'abus ne m'a été démontrée.
- [136] Il y a eu deux erreurs de la part de l'administrateur, soit le rapport de M. Arès le 31 mars 2016 ainsi que celui de M. Beausoleil le 23 août 2018; particulièrement dans ce dernier, je n'ai perçu aucune manifestation de mauvaise foi. M. Beausoleil voulait que les travaux débloquent.
- [137] Au cours du présent arbitrage, les délais ont été très longs, souventes fois à cause du syndicat, et les audiences ont parfois été inefficaces, souventes fois également à cause du syndicat.
- [138] Les toits-terrasses de ce projet pourraient représenter initialement un montant d'environ un million de dollars.
- [139] À titre de remise en forme de ces toits, les travaux correctifs devraient être de l'ordre de 500 000 \$, incluant les réparations aux dalles et à la structure de béton.
- [140] Ainsi, le remboursement des frais d'avocats demandé est l'équivalent de 21,2 % des coûts du chantier, ce qui, à première vue, m'apparaît excessif.
- [141] Les montants ci-devant mentionnés ont été estimés par le soussigné sur la base des différents témoignages recueillis sur le sujet lors des audiences.

[142] Le montant des honoraires (105 860 \$) par copropriétaire (1 275 \$) me semble plus acceptable; cependant, il ne l'est point pour l'ensemble du projet.

[143] Je rappelle que les mêmes procureurs sont apparus au dossier au moins deux ans avant la période visée par la présente demande de remboursement. Ainsi, antérieurement à ladite période, s'il y a eu des factures pour les honoraires d'avocats relatifs aux toits-terrasses, elles n'ont pas été comptabilisées dans le présent dossier.

[144] En conclusion, n'ayant pas décelé de mauvaise foi de la part des parties et n'ayant pas juridiction en cette matière, le soussigné est d'avis qu'il n'y a pas lieu de faire intervenir l'équité pour le remboursement des frais d'avocats du syndicat.

[145] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

# <u>Demande d'annulation d'un rapport complémentaire émis par l'administrateur en date du 30 mai 2019</u>

[146] Faisant suite au rapport de suivi des travaux de l'administrateur en date du 23 août 2018, M<sup>me</sup> Patterson, dans un courriel daté du 11 septembre 2018, s'objecte à la solution proposée par M. Beausoleil en regard de la membrane d'étanchéité.

[147] Subséquemment, il y a eu deux expertises effectuées sur la structure de la terrasse. La première, datée du 17 janvier 2019, a été réalisée par la firme Artimon Consultants, mandatée par le syndicat de copropriété. La seconde, une contre-expertise datée du 1<sup>er</sup> mai 2019, a été préparée par M. Martin Turcotte, ingénieur en structure, pour le compte de l'entrepreneur.

[148] À la suite de ces deux expertises, M. Beausoleil a émis un rapport complémentaire en date du 30 mai 2019, lequel renferme la conclusion suivante :

Par conséquent, l'administrateur n'entend pas réviser sa décision et maintient le rapport de suivi de travaux émis le 23 août 2018.

[149] Conséquemment, vu la décision du soussigné en regard du rapport de l'administrateur du 23 août 2018, ledit rapport complémentaire du 30 mai 2019 est également annulé, pour les mêmes motifs.

[150] Ainsi, la présente réclamation est favorablement ACCUEILLIE.

## Frais d'expertises

[151] Je cite ci-après l'article 38 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* relativement aux frais d'expertises du syndicat :

- **38.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
- [152] Dans le présent dossier, le syndicat a obtenu des gains de cause partiels, mais importants.

[153] Le syndicat réclame des frais d'expertises pour les trois professionnels suivants :

- M. François Dussault, pour trois témoignages les 12, 27 et 29 août 2019, à raison de 632,36 \$ chacun. Le tribunal est d'avis qu'un seul de ces témoignages a été pertinent. Dans le cas de M. Dussault, le tribunal accorde donc un remboursement de 632,36 \$, montant à être versé par l'administrateur au syndicat.
- Tel que demandé, le tribunal accorde pour le témoignage de Mme Patterson un remboursement de 1 320 \$, montant à être versé par l'administrateur au syndicat.
- Dans le cas de M. Langlois, ingénieur, de la firme Artimon Consultants, le tribunal, en accord avec le procureur de l'administrateur, est d'avis que son rapport n'a pas été fait dans le cadre de la demande d'arbitrage et n'a donc pas été utile à l'arbitre dans sa prise de décision; aucun remboursement ne sera donc accordé.
- [154] Le tribunal **ORDONNE** donc à l'administrateur de rembourser au syndicat un montant total de 1 952,36 \$ pour frais d'expertises.

# IV : RÉSUMÉ

[155] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal, en référence à la numérotation indiquée dans la demande d'arbitrage du syndicat datée du 18 septembre 2018 :

### **ACCUEILLE**

favorablement les réclamations suivantes, avec les adaptations rendues nécessaires à la suite de la défection de M<sup>me</sup> Patterson et traitées par le tribunal aux paragraphes 99 à 108 du présent jugement :

- [1] D'annuler la décision « Rapport de suivi des travaux » du 23 août 2018;
- [4] De rendre une ordonnance afin que l'architecte, madame Patterson soit confirmée comme conceptrice et surveillante des travaux correctifs appropriés;
- [5] De rendre une ordonnance enjoignant à La Garantie de payer tous les honoraires et déboursés raisonnables de l'architecte, madame Juliette Patterson pour s'affranchir de son mandat; et

### REJETTE

les réclamations suivantes :

- [2] De rendre une ordonnance déclarant que l'Entrepreneur est déchu, de par ses agissements, de sa faculté d'effectuer, à titre d'entrepreneur, les travaux correctifs;
- [3] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie d'exécuter ou de faire exécuter, par des professionnels autorisés (à l'exclusion de toute intervention de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (connu sous le nom

Habitations Trigone)), tous les travaux nécessaires pour corriger toutes les déficiences et les vices reconnus par la décision arbitrale de Me Avelino De Andrade du 31 janvier 2017, le tout en conformité avec les stipulations contractuelles et suivant les règles de l'art, et ce, dans les plus brefs délais, l'échéancier devant prendre en considération uniquement les conditions climatiques;

[6] De rendre une ordonnance enjoignant La Garantie de rembourser tous les justes frais des procureurs du Syndicat, suite au défaut de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (Habitations Trigone) et La Garantie de respecter avec célérité et suivant les règles de l'art, les ordonnances visant la correction des déficiences; et

### **ACCUEILLE**

favorablement la demande d'annulation d'un rapport complémentaire émis par l'administrateur en date du 30 mai 2019; et

### ORDONNE

à l'entrepreneur de compléter les travaux correctifs des toits-terrasses pour le 30 septembre 2020; et

### **CONSERVE**

juridiction, le cas échéant, dans la présente affaire.

# Frais d'expertises

[156] Le tribunal **ORDONNE** à l'administrateur de rembourser au syndicat les frais d'expertises, pour un montant de 1 952,36 \$, et ce, dans les trente (30) jours de la date des présentes.

# Coûts de l'arbitrage

[157] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 5 décembre 2019.

Claude Dupuis, arbitre