

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(B-1.1 Lois sur le bâtiment, r.8)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : 4190.57J
GAMM 2018-07-20-592
2018-07-20-598
2018-07-20-604
ABRITAT 509654-1
510651-1
521481-1

Date : 5 février 2020

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

SYNDICAT DE L'HARMONIE 592, 598 ET 604 MORIN
Bénéficiaire

c.
CONSORTIUM M.R. CANADA LTÉE
Entrepreneur

Et
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

PRÉAMBULE

- [1] Le 20 juillet 2018, les Bénéficiaires portent en arbitrage la décision de l'Administrateur du plan de garantie qui leur a été transmise dans un courriel de l'avocat de l'Administrateur le 16 juillet 2018 que je reproduis ici de manière intégrale, pièce B-10;

Réception

De: Baillargeon, Marc <marc.baillargeon@abritat.ca>
Envoyé: 16 juillet 2018 16:03
À: Martin Janson
Cc: Girard, Jasmin; Corbell, Dris; Caron, Marco
Objet: RE: 512148-1 & 509654-1 - RE: V/D 3439-1 Syndicat de l'Harmonie 592 Morin Syndicat de l'Harmonie 598 Morin Syndicat de l'Harmonie 604 Morin / Consortium MR et Abritat

SOUS TOUTES RÉSERVES

Cher Confrère,

Après consultation auprès de notre cliente, nous vous faisons part de ce qui suit :

Considérant que les parties communes des 3 bâtiments faisant partie du projet *Syndicat de l'Harmonie* à Ste-Adèle ont été reçues le 12 juillet 2010 (592 & 598 Morin) et le 16 août 2010 (604 Morin), respectivement;

Considérant qu'après vérifications, inspections des lieux et analyse, les désordres allégués aux portes patios de certaines unités du 604 rue Morin n'ont aucun lien avec les autres désordres dénoncés, pour lesquels des décisions de conciliation, sentences arbitrales et travaux correctifs, ont eu lieu, concernant les balcons;

Considérant l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie qui stipule que :

«La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :

5^e 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 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 l'administrateur 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.»

Considérant que cette période de cinq ans est maintenant échue;

Considérant qu'il n'y a plus de couverture de garantie sur l'un ou l'autre des 3 bâtiments du 592, 598 et 604 rue Morin à Ste-Adèle;

Considérant la Décision arbitrale rendue, en date du 9 juillet 2018, par M^e Roland-Yves Gagné, ès qualités d'arbitre, dans la cause de *Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte c. Construction Belgamme (2004) Inc. & Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.*, ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*;

En conséquence, nous vous avisons que l'Administrateur au dossier, *La Garantie Abritat Inc.*, ne peut donner suite à votre demande d'intervention pour une problématique alléguée concernant certaines portes patios du 604 rue Morin.

éclare irrecevable, pour les motifs décrits ci-avant, et en conformité avec la jurisprudence applicable, toute réclamation contre l'Administrateur, *La Garantie Abritat Inc.*, concernant l'un ou l'autre des 3 bâtiments précités.

Salutations distinguées.

1

- [2] À l'occasion de la première conférence de gestion de l'instance, il a été convenu que cette réponse du contentieux des garanties Abritat / GMN est une décision de l'Administrateur. Ce courriel du 16 juillet 2018 donnait suite à la demande de l'avocat des Bénéficiaires sur les résultats de l'inspection

réalisée par Monsieur Marco Caron, conciliateur, en compagnie du représentant/propriétaire de l'entreprise mandatée par l'Administrateur à procéder aux réparations aux unités d'habitation visées l'arbitrage, à la place de l'Entrepreneur partie au présent arbitrage;

[3] Voici les courriels précédents la décision :

De : Martin Janson [mailto:m.janson@jansonlarenteroy.ca]
Envoyé : 11 juillet 2018 15:54
À : Baillargeon, Marc
Objet : RE: 512148-1 & 509654-1 - RE: V/D 3439-1 Syndicat de l'Harmonie 592 Morin Syndicat de l'Harmonie 598 Morin Syndicat de l'Harmonie 604 Morin / Consortium MR et Abridat

Bonjour Me Baillargeon,

Comme vous le savez déjà, une visite des lieux a eu cours le 21 juin dernier par monsieur Caron et monsieur Léonard (entrepreneur ayant réalisés les travaux), au cours de laquelle des tests d'eau ont été faits au 604 Morin et au cours de laquelle le seuil et le dessus d'une porte patio auraient été démantelés.

Or, il appert des informations m'ayant été communiquées, que des évidences d'infiltrations auraient été découvertes à cette occasion, suivant quoi monsieur Caron aurait mentionné à madame Tremblay qu'un rapport serait fait le même jour à Abridat.

Toutefois, trois semaines se sont écoulées depuis, sans que nous n'ayons eu de nouvelle de qui que ce soit. Serait-il possible s'il vous plaît de nous faire rapport de la situation ou, à tout le moins, de nous indiquer le délai à l'intérieur duquel nous devrions avoir des nouvelles ?

Inutile de vous dire que, dans le contexte des années écoulées depuis le début de ce dossier, des nouvelles avant les vacances de la construction - qui arrivent à grand pas - seraient grandement appréciées.

Merci à l'avance pour votre habituelle collaboration.



Martin Janson, avocat
m.janson@jansonlarenteroy.ca
Téléphone : 514 355-4111, poste 23
Télécopieur : 514 355-8980

JANSON, LARENTE, ROY, avocats
7151, rue Jean-Talon Est, bur. 610
Anjou (Québec) H1M 3N8
www.jansonlarenteroy.ca

Avis de confidentialité

Ce message, transmis par courriel, est confidentiel, peut être protégé par le secret professionnel et est à l'usage exclusif du destinataire ci-dessus. Toute autre personne est par la présente avisée qu'il lui est strictement interdit de le diffuser, le distribuer ou le reproduire. Si le destinataire ne peut être joint ou vous est inconnu, veuillez informer l'expéditeur par courrier électronique immédiatement et détruire le message et toute copie de celui-ci.

Nos communications avec vous peuvent contenir des renseignements confidentiels ou protégés par le secret professionnel. Si vous désirez que nous communiquions avec vous par un autre moyen de transmission que le courrier électronique ordinaire non sécurisé, veuillez nous en aviser. Merci.

Confidentiality message

This e-mail message is confidential, may be privileged and is intended for the exclusive use of the addressee. Any other person is strictly prohibited from disclosing, distributing or reproducing it. If the addressee cannot be reached or is unknown to you, please inform the sender by return e-mail immediately and delete this e-mail message and destroy all copies.

Our communications to you may contain confidential information or information protected under solicitor-client privilege. Please advise if you wish us to use a mode of communication other than regular, unsecured e-mail in our communications with you. Thank you.

De : Baillargeon, Marc <marc.baillargeon@abritat.ca>

Envoyé : 23 mai 2018 14:01

À : Martin Janson <m.janson@jansonlarenterov.ca>

Cc : gINETTE@parisladouceur.ca; Sylvain Lavoie <s.lavoie@jansonlarenterov.ca>; Girard, Jasmin <jasmin.girard@abritat.ca>; Dris Corbeil <Corbeil.Dris@rcgt.com>; Caron, Marco <marco.caron@abritat.ca>

Objet : 512148-1 & 509654-1 - RE: V/D 3439-1 Syndicat de l'Harmonie 592 Morin Syndicat de l'Harmonie 598 Morin Syndicat de l'Harmonie 604 Morin / Consortium MR et Abrisat

AUS TOUTES RÉSERVES

Cher Confrère,

En réponse à votre correspondance du 15 mai dernier, concernant le dossier cité en objet, nous avons transmis copie de celle-ci aux représentants de notre cliente.

Monsieur Marco Caron, Chargé de projets aux travaux, de même qu'un représentant de *Les Entreprises Leonard Inc.*, feront une inspection des lieux au cours des prochaines semaines.

Veuillez nous indiquer si monsieur Caron peut communiquer directement avec les copropriétaires des unités concernées, soit les condos # 3 et 4 du 604 rue Morin et le condo # 3 du 592 rue Morin à Ste-Adèle et/ou la représentante du Syndicat, afin de prendre rendez-vous.

Une fois cette inspection complétée, nous vous ferons part des intentions d'Abrisat, quant aux infiltrations d'eau alléguées par les portes-patios de ces unités.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir, Cher confrère, l'expression de mes sentiments distingués.

Me Marc Baillargeon
Directeur

1 353-1120 x.358
d66-613-8494
Télécopieur: 514-353-3393



Contentieux des garanties
Abrisat / GMN

7333, Place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

HISTORIQUE

- [4] Le projet de construction de bâtiments résidentiels neufs « l'Harmonie » débute dans les années 2006-2007 sur un site enchanteur du territoire de la Ville de Sainte-Adèle. Chacun des six (6) bâtiments contient six (6) unités d'habitation plus un garage. Les bâtiments résidentiels sont construits avec des matériaux nobles et de qualité supérieure. Le projet se fonde, s'harmonise avec la nature. Les 4 unités, au premier et deuxième étage, sont agrémentées d'un balcon dont la structure est faite de bois, avec plancher formé d'une chape de béton et muni de rampes d'aluminium. Deux (2) portes-patio donnent accès au balcon de chaque unité d'habitation;
- [5] La réception des parties communes, dont fait partie les balcons, est le 16 août 2010;
- [6] Les premières décisions de l'Administrateur concernant des infiltrations d'eau dénoncées par les Bénéficiaires sont rendues le 10 septembre 2012 sous la signature de Monsieur Jocelyn Dubuc, pièce B-4. Voici le mot à mot utilisé par l'inspecteur-conciliateur pour le 592, Morin :

Point 21 : Infiltration d'eau et autres (rapport d'expertise CELB)

Les faits

Depuis la fin de l'année 2010, les copropriétaires sont aux prises avec des infiltrations d'eau affectant le bâtiment.

Au cours de l'année 2011, le syndicat a mandaté la firme CELB, laquelle a procédé à une expertise d'où le rapport daté du 29 avril 2011. Dans son rapport, l'expert Stéphane Bossus y va de nombreux constats et de nombreuses recommandations.

À l'automne 2011, l'entrepreneur est intervenu pour tenter d'enrayer les infiltrations d'eau. Cependant, le syndicat se déclare insatisfait des travaux effectués par l'entrepreneur, d'où sa demande de réclamation auprès de l'administrateur à l'égard des infiltrations d'eau.

Puisque le rapport de M. Bossus précède les travaux correctifs de l'entrepreneur, l'administrateur a dû mandater un autre expert au dossier afin d'obtenir son opinion professionnelle quant à la situation actuelle.

Ainsi, après notre visite du 1^{er} mars 2012, nous avons mandaté la firme « Patenaude Trempe » pour procéder à une contre-expertise basée sur le contenu du rapport de M. Bossus. Le rapport de l'architecte Richard Trempe nous est parvenu le 20 juillet 2012.

Les correctifs que recommande M. Trempe, après avoir analysé un à un les points soulevés par l'expert Bossus, se limitent à ce qui suit :

- *Correction à apporter au joint entre la cornière d'acier et le nez de la chape de béton des balcons (pages 11, 17, 19 et 22 du rapport Trempe)*
- *Joints de scellant à compléter (pages 15, 19, 20, 23 et 29 du rapport Trempe)*
- *Soins métalliques en pente nulle à corriger à la base du parement de clin de bois (page 16 du rapport Trempe)*
- *Vérifications à faire aux endroits où il y a eu infiltration d'eau et procéder au remplacement des pièces de bois pourries (page 24 du rapport Trempe)*
- *Solins inadéquats à corriger à la jonction des balcons de béton et du mur extérieur (page 28 du rapport Trempe)*
- *Reprise des fascias pour assurer un écoulement d'eau vers l'extérieur et pour améliorer l'aspect esthétique des extrémités des balcons*
- *Réparer les fissures aux joints de maçonnerie (pages 17 et 29 du rapport Trempe)*
- *Colmater les fissures sur les chapes de béton des balcons (pages 20 et 23 du rapport Trempe)*

Analyse et décision (point 21) :

En ce qui a trait au point 21, l'administrateur considère que les situations précédemment décrites, pour lesquelles des recommandations provenant du rapport d'expertise de l'architecte Trempe sont ci-dessus mentionnées, rencontrent les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie.

De plus, l'analyse du dossier permet de constater que ces malfaçons ont été découvertes et dénoncées à l'intérieur des délais prescrits au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Par contre, en ce qui a trait aux situations soulevées dans le rapport d'expertise de M. Bossus qui ne sont pas couvertes par les travaux correctifs énumérés ci-haut, l'administrateur est d'avis que celles-ci ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie. En effet, l'administrateur n'est pas en mesure d'affirmer que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir en partie la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 21.

- [7] Les décisions pour le 592 et 604, Morin sont sensiblement au même effet;
- [8] Ces décisions ordonnent à l'Entrepreneur de corriger les infiltrations d'eau selon les recommandations de l'architecte Trempe, expert mandaté par l'Administrateur, dans les 30 jours suivant réception;
- [9] D'autres décisions concernant les 592, 598 et 604 rue Morin sont aussi rendues le 22 octobre 2012 par l'inspecteur conciliateur Jocelyn Dubuc, pour l'Administrateur, celle du 592, Morin est ici intégralement reproduite :

Adresse du bâtiment : 592, rue Morin – Sainte-Adèle, Québec

Date de l'addenda : 22 octobre 2012

Le syndicat de copropriété ainsi que son procureur, nous informent que certains détails auraient été omis au point 14 de notre décision du 10 septembre 2012.

Nous avons révisé le dossier dans son ensemble et l'exercice a effectivement permis de constater que certains détails qui avaient été dénoncés par le syndicat n'ont pas été traités au point 14.

Ainsi, la décision rendue le 10 septembre 2012 à l'égard du point 14 dû se lire comme suit :

14. INFILTRATIONS D'EAU ET AUTRES (rapport d'expertise CELB)

Les faits

Depuis la fin de l'année 2010, les copropriétaires sont aux prises avec des infiltrations d'eau affectant le bâtiment.

Au cours de l'année 2011, le syndicat a mandaté la firme CELB, laquelle a procédé à une expertise, d'où le rapport date du 29 avril 2011. Dans son rapport, l'expert Stéphane Bossus y va de nombreux constats et de nombreuses recommandations.

À l'automne 2011, l'entrepreneur est intervenu pour tenter d'enrayer les infiltrations d'eau. Cependant, le syndicat se déclare insatisfait des travaux effectués par l'entrepreneur tant au niveau des performances qu'au niveau de l'esthétisme, d'où sa demande de réclamation auprès de l'administrateur à l'égard des infiltrations d'eau.

Puisque le rapport de Monsieur Bossus précède les travaux correctifs de l'entrepreneur, l'administrateur a dû mandater un autre expert au dossier afin d'obtenir son opinion personnelle quant à la situation actuelle.

Ainsi, après notre visite du 1^{er} mars 2012, nous avons mandaté la firme « Patenaude Trempe » pour procéder à une contre-expertise

basée sur le contenu du rapport de M. Bossus. Le rapport de l'architecte Richard Trempe nous est parvenu le 20 juillet 2012.

Les correctifs que recommande M. Trempe, après avoir analysé un à un les points soulevés par l'expert Bossus, se limitent à ce qui suit :

- 14.1 Correction à apporter au joint entre la cornière d'acier et le nez de la chape de béton des balcons (pages 11, 17, 19 et 22 du rapport Trempe)
- 14.2 Joints de scellant à compléter (pages 15, 19, 20, 23 et 29 du rapport Trempe);
- 14.3 Solins métalliques en pente nulle à corriger à la base du parement de clin de bois (page 16 du rapport Trempe)
- 14.4 Vérifications à faire aux endroits où il y a eu infiltration d'eau et procéder au remplacement des pièces de bois pourries (page 24 du rapport Trempe)
- 14.5 Solins inadéquats à corriger à la jonction des balcons de béton et du mur extérieur (pages 27 et 28 du rapport Trempe)

En ce qui concerne les solins à la jonction des balcons et des murs extérieurs, il est important de reprendre textuellement les paragraphes 3, 4 et 5 de la page 28 du rapport Trempe.

« Nous émettons par contre certaines réserves sur la façon dont MR a procédé à la pose dudit solin, en particulier en assurant l'étanchéité au moyen de tôles et de scellant, sans aucune membrane d'étanchéité (de type bitumineuse autoadhésive ou autre) en dessous, et sans enlever les portes-fenêtres pour poursuivre le solin sous l'ouverture.

Toute déficience dans les scellants (dont certains sont non-accessibles, car derrière la pierre) pourrait à nouveau entraîner des infiltrations d'eau. Au surplus, un entretien constant devra être fait pour éviter tout problème. En conséquence, nous ne pouvons actuellement considérer la réparation comme acceptable à long terme.

On doit aussi considérer qu'une telle réparation ne peut fonctionner que si la membrane d'étanchéité d'origine (sous la dalle – non-visible) fonctionne bien elle aussi. Dans le cadre du mandat confié, nous n'avons procédé à aucune vérification à cet effet. »

Ainsi donc, l'entrepreneur devra envisager une autre méthode de réparation, laquelle sera soumise à l'expert Trempe avant l'exécution des travaux.

- 14.6 Reprise des fascias pour assurer un écoulement d'eau vers l'extérieur et pour améliorer l'aspect esthétique des extrémités des balcons

- 14.7 Réparer les fissures aux joints de maçonnerie (pages 11, 17 et 29 du rapport Trempe)
- 14.8 Corriger les problèmes de déformations et de déflexions affectant plusieurs cadres de portes et fenêtres (pages 12, 13, 21, 25 et 28 du rapport Trempe)
- 14.9 Comater les fissures sur les chapes de béton des balcons (pages 20 et 23 du rapport Trempe)

ANALYSE ET DÉCISION (point 14) :

L'administrateur considère que les situations décrites aux points 14.1 à 14.9 rencontrent les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie.

De plus, l'analyse du dossier permet de constater que ces malfaçons ont été découvertes et dénoncées à l'intérieur des délais prescrits au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Par contre, exception faite du point 14.10 qui suit, en ce qui a trait aux situations soulevées dans le rapport d'expertise de M. Bossus qui ne sont pas couvertes par les travaux correctifs énumérés ci-haut, l'administrateur est d'avis que celles-ci ne rencontrent pas les critères de la malfaçon au sens du contrat de garantie.

En effet, l'administrateur n'est pas en mesure d'affirmer que l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir en partie la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 14.

L'inspection des lieux a permis de constater qu'à certains endroits où l'entrepreneur a fait des tentatives de réparation, les matériaux qui ont été mis en place ne sont pas esthétiques et ne correspondent pas aux matériaux d'origine au moment de la réception des parties communes.

De plus, on note que l'Eau provenant des balcons superposés coule le long des façades extérieures et s'infiltré dans les cavités murales. L'eau s'infiltré également au travers des lambris de bois plafonniers et coule jusqu'à atteindre les garde-corps métalliques, lesquels sont prématurément affectés par la corrosion.

Ainsi, pour toute réparation effectuée ou qu'il effectuera, l'entrepreneur doit s'assurer de remettre en place des matériaux identiques à ceux d'origine et doit faire en sorte que les réparations n'affectent pas l'aspect esthétique du bâtiment.

L'entrepreneur devra également réparer ou remplacer les matériaux endommagés par l'eau, incluant les traces de corrosion qui affectent les garde-corps métalliques.

14.10 Structure des balcons (poutrelle en I).

Dans la demande de réclamation du syndicat, M. Bossus faisait état d'un problème potentiel avec les poutrelles mises en place par l'entrepreneur pour la structure des balcons.

L'administrateur mandatera un ingénieur afin d'obtenir son opinion professionnelle à ce sujet, après quoi une décision sera rendue.

CONCLUSION

En ce qui a trait au point 14, l'administrateur :

ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer tous les travaux correctifs mentionnés aux présentes, et ce, à l'intérieur des délais accordés dans la décision du 10 septembre 2012.

(Les soulignés sont du soussigné)

- [10] Les décisions concernant les infiltrations d'eau pour les 598 et 604 Morin sont en tout point similaires à celles-ci avant reproduites;
- [11] Puisque des vérifications quant à la structure des balcons restaient à faire, l'Administrateur, toujours sous l'autorité de Monsieur Jocelyn Dubuc, le 8 janvier 2013, rendait une autre décision concernant la structure du balcon;
- [12] L'Entrepreneur portera l'ensemble de ces décisions en arbitrage. Au cours de l'arbitrage des décisions de l'Administrateur du 10 septembre 2012, 22 octobre 2012 et 8 janvier 2013 concernant les trois (3) bâtiments sujet du présent arbitrage (509654-1, 510651-1 et 512148-1) les parties conviennent d'une transaction, pièce B-5. Les signatures à la transaction sont du 12 janvier 2014 pour les Bénéficiaires, 29 avril 2014 pour l'Administrateur et non précisées pour l'Entrepreneur;
- [13] Le 6 juin 2014, Monsieur Jocelyn Dubuc, transmet un courriel à Madame Ginette Tremblay, la responsable du dossier pour les Bénéficiaires, pièce B-6 :

De : Dubuc, Jocelyn [mailto:jocelyn.dubuc@abritat.ca]
Envoyé : 6 juin 2014 07:17
À : Ginette Tremblay
Objet : RE: 3439-1 Syndicat de l'Harmonie / Garantie Abritat reconduite pour 3 ans

Bon matin Mme Tremblay,

Tel que mentionné par téléphone cette semaine, tout ce qui concerne les problèmes d'infiltrations d'eau ainsi que leurs conséquences, sont considérés comme des vices cachés dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Dans ma décision, je n'avais pas eu à me prononcer à savoir si ces problèmes rencontraient tous les critères du vice caché car ceux-ci avaient été découverts dans la première année. Dans les circonstances, je n'avais eu qu'à me prononcer dans le cadre d'une malfaçon.

Ainsi donc, en ce qui concerne les problèmes d'infiltrations d'eau qui affectent les 3 immeubles, les travaux correctifs seront garantis par ABRITAT pour une période de 3 ans à partir du moment où ils auront été terminés, peu importe qu'ils soient réalisés par CMR ou par ABRITAT.

Bonne journée à vous.



Jocelyn Dubuc
Inspecteur-conciliateur
Service de la Conciliation

La Garantie Abritat inc.
5930, boul. Louis-H.-La Fontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7

514 353-1120 x.135
1 877 427-2684
cellulaire: 514 772-0898
télécopieur: 514 353-4871

jocelyn.dubuc@abritat.ca

- [14] S'en ai suivi des travaux qui feront l'objet de rapports d'expertises additionnels que je commenterai plus loin. Par suite de nouvelles plaintes concernant des infiltrations d'eau et une visite du 19 novembre 2015, l'Administrateur rend une nouvelle décision le 15 février 2016, pièce B-8.
- [15] Voici comment s'exprimait le nouveau conciliateur Martin Bérubé et les conclusions de cette décision, à cette date :

Faits, analyse et décision

Le procureur du syndicat de copropriété du 592, 598 et 604 Morin a informé l'entrepreneur et l'administrateur d'une récurrence d'infiltration d'eau sous le balcon du 598-3 rue Morin, après quoi l'administrateur demandait à l'entrepreneur qu'il procède aux correctifs afin que cessent les infiltrations d'eau perçues. Manifestement, ce problème n'est toujours pas résolu.

L'administrateur, bien qu'il convienne qu'il est de la responsabilité de l'entrepreneur d'identifier la source du passage de l'eau à l'aide de tests d'arrosage puis de résoudre le problème de façon définitive, tel que mentionné dans une transaction intervenue entre les parties le 29 avril 2014 et qui prenait en considération les décisions émises par l'administrateur les 10

septembre et 22 octobre 2012 et le 8 janvier 2013, a été informé par le syndicat de copropriété du 592, 598 et 604 Morin et leur procureur le 22 janvier 2015 à l'effet que certains travaux reconnus audites décisions étaient toujours à compléter.

Le 2 avril 2015, le procureur de l'entrepreneur, en réponse au procureur du syndicat, informait l'administrateur à l'effet qu'il transmettait l'information à sa cliente pour commentaires et réponse, soumettant au soutien de son envoi une copie d'un croquis produit par Monsieur André Gagné, expert de l'entrepreneur, qui mentionnait que le concept entre les experts prévoyait l'évacuation de l'eau par cet endroit.

Le syndicat de copropriété du 592, 598 et 604 Morin a par la suite demandé à l'administrateur, soit le 27 avril 2015, qu'il fasse intervenir les experts de chacune des parties afin de statuer sur la problématique, conformément à la transaction du 29 avril 2014.

L'administrateur, dans le but de solutionner la problématique et de déterminer si les travaux prévus à la transaction et en lien avec la problématique des balcons avaient été respectés, a convenu de procéder à une nouvelle inspection en compagnie des experts de chacune des parties impliquées au dossier.

Pour chapeauter le tout, à la suite de l'inspection du 19 novembre 2015, l'administrateur a mandaté son expert afin de s'assurer que soit appliquée la transaction signée par les parties, et ce, uniquement pour les correctifs des balcons.

Le mandat de l'expert de l'administrateur comprenait également l'analyse des rapports d'expertise que devaient soumettre les experts du syndicat et de l'entrepreneur après la visite des lieux le 19 novembre 2015, après quoi l'expert Trempe devait émettre son rapport, ce qui fut fait le 11 janvier 2016.

L'administrateur est maintenant en mesure de rendre une décision en ce qui a trait à cette demande.

1. En référence au point 21, infiltrations d'eau et autres (décisions du 10 septembre et du 22 octobre 2012 et celle du 8 janvier 2013)

L'expert Trempe, après avoir analysé un à un les points soulevés par les experts Bossus et Gagné, mentionne ce qui suit à son rapport émis le 11 janvier 2016 :

1-1 Gestion de l'eau à la rive de toi (voir point 8.1 Rapport Trempe du 11 janvier 2016)

1-2 *Pénétration d'eau à travers les dalles de béton et les membranes d'étanchéité (voir point 8.2 Rapport Trempe du 11 janvier 2016)*

Ainsi donc, l'entrepreneur devra soumettre à l'expert Trempe, avant l'exécution des travaux, la méthode corrective qu'il entend privilégier, et ce, dans le but de s'assurer qu'elle respecte l'opinion technique dudit expert, après quoi il devra effectuer les travaux correctifs.

2. Travaux non complétés (Inclus dans la transaction)

Nul besoin de rappeler que l'administrateur a émis plusieurs décisions relatives à la demande de réclamation soumise par les syndicats du 592, 598 et 604, Morin, après quoi l'entrepreneur s'était engagé à exécuter certains travaux correctifs sur les bâtiments, tel qu'exigés par l'administrateur.

Nous vous référons au document intitulé Transaction signé par l'ensemble des intervenants au dossier, lequel indiquait que l'ensemble de ces travaux devait être complété au plus tard avant le début des vacances de la construction de l'été 2014 ».

Plus d'un an plus tard, nous sommes informés par le procureur du syndicat du 592, 598 et 604 Morin que certains travaux n'ont jamais été complétés, tandis que d'autres n'ont pas su corriger les problèmes dénoncés et reconnus par l'administrateur dans l'une ou l'autre des décisions émises.

Les travaux à compléter et/ou à corriger pour les bâtiments du 592, 598 et 604 Morin sont les suivants :

592, rue Morin

- Installation du seuil des portes-fenêtres à compléter – condos 5 et 6*
- Peinture à appliquer au troisième étage, sur le seuil – travaux non exécutés après la réparation des joints*
- Scellant à appliquer à la porte-fenêtre du condo 1 et aux fenêtres des condos 5 et 6*

598, rue Morin

- Joints liant les allèges de fenêtres composées de deux morceaux de pierre à vérifier*
- Portes et fenêtres déformées – test à effectuer selon l'entente (voir 604, rue Morin)*
- Crépi décollé aux murets de soutènement, près des garages*
- Étanchéité de la boîte de jonction enfouie sous la terre à droit de la porte d'entrée à vérifier*

604, rue Morin

- *Excédant de membrane au-dessus de la nouvelle pierre – condo 3*
- *Ouverture à la finition du parement vertical dans le coin ainsi qu'une différence de teinte entre l'existant et le nouveau – condo 5*
- *Manquement à la finition du parement vertical sur le coin – condo 6*
- *Pores et fenêtres déformées – test à effectuer selon l'entente au condo 1*
- *Crépi décollé aux murets de soutènement, près des garages;*

CONCLUSION

En ce qui a trait au point 1, l'Administrateur :

Ordonne à l'entrepreneur de soumettre à l'expert Trempe, avant l'exécution des travaux, la méthode corrective qu'il entend privilégier, et ce, dans le but de s'assurer qu'elle respecte son opinion technique, après quoi il devra effectuer les travaux correctifs, au plus tard dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant réception de la présente.

Ordonne à l'entrepreneur d'effectuer tous les travaux correctifs mentionnés aux présentes, et ce, au plus tard d'ici le 31 mai 2016

En ce qui a trait au point 2, l'administrateur :

Ordonne à l'entrepreneur d'effectuer tous les travaux correctifs mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 31 mai 2016.

Si l'entrepreneur fait défaut d'intervenir conformément à ce qui lui est ordonné ci-haut et que l'administrateur doit intervenir en ses lieux et place pour réaliser des travaux correctifs, alors ces travaux incluront la remise en place des éléments inclus au contrat d'origine tel que défini au contrat d'origine ou d'entreprise.

Ainsi tous les éléments qui ne figuraient pas au contrat d'origine, de même que tous les ajouts faits après l'exécution du contrat d'origine ne sont pas visés par le plan de garantie.

(Les soulignés sont du soussigné)

[16] Cette décision a été suivie de travaux par l'entrepreneur qui se sont échelonnés sur plusieurs mois et débordaient le 31 mai 2016;

- [17] L'Administrateur a alors choisi de prendre en charge les travaux correctifs et mandater un autre entrepreneur, les Entreprises Léonard Inc. (ci-après appelé Léonard) pour compléter les travaux de réparation;
- [18] Les travaux de Léonard débutent à la fin de l'hiver 2017 et se terminent avant les vacances de la construction;
- [19] En février et avril 2018, les Bénéficiaires dénonceront être sujets de récurrence d'infiltrations d'eau;
- [20] Monsieur Marco Caron, gérant de projet, se déplace sur les lieux avec le représentant de Les Entreprises Léonard Inc. pour inspecter;
- [21] C'est ainsi que le 1^{er} mai 2018, Monsieur Caron constatera qu'effectivement de l'eau s'écoule. Les infiltrations d'eau proviennent des portes-patio. Malgré la proposition de Monsieur Léonard, une porte-patio ne sera pas retirée pour une vérification;
- [22] L'Administrateur refuse la couverture ces dernières dénonciations alléguant que tous les travaux qui ont été effectués pour donner suite aux décisions rendues sont conformes aux règles de l'art et que les infiltrations d'eau constatées en 2018, proviennent d'une autre source, (un défaut des portes-patio) et non des balcons. Ces dernières dénonciations lui étant faites après la durée de la garantie de 5 ans, les infiltrations provenant des portes-patio ne sont pas couvertes par le plan de garantie;
- [23] Il n'y a pas ici de demande pour faire annuler ou modifier la transaction intervenue, pièce B-5, mais plutôt de vérifier si les obligations des parties qui y sont inscrites et convenues en vertu du Règlement et le plan de garantie sont effectuées selon les règles de l'art et complétées puisque les parties, lors de la première conférence de gestion de l'instance, ont reconnu que le courriel du 16 juillet 2018 de l'avocat de l'Administrateur constituait la décision sujette de l'arbitrage;

PRESCRIPTION

- [24] Ce courriel de M. Jocelyn Dubuc du 6 juin 2014, pièce B-6, qui spécifie que la période de couverture de la garantie par l'Administrateur est de trois ans à partir du moment où les travaux auront été terminés, peu importe qu'ils soient réalisés par l'Entrepreneur ou sous la responsabilité de l'Administrateur, est valide puisqu'aucune preuve contraire ne m'est présentée. L'argumentation du rejet de la demande d'arbitrage pour cause de prescription du recours est ainsi rejetée;
- [25] Comme je l'expliquerais plus loin, le fait que les travaux sous examen ont été fait sous la responsabilité de l'Administrateur par un autre entrepreneur non-partie à l'arbitrage ne libère pas l'Entrepreneur en instance de son obligation de résultat et reste responsable en vertu des dispositions du Règlement tout comme l'Administrateur;

QUESTION EN LITIGE

- [26] a) Les infiltrations d'eau survenues au début de l'année 2018 sont-elles ou non liées aux dénonciations initiales de 2010 ?
- b) Si tel est le cas, l'Entrepreneur est-il responsable et peut-il être sujet d'une décision d'arbitrage puisque les derniers travaux correctifs ont été effectués par un entrepreneur tiers non-partie à l'arbitrage?
- c) Quels sont les travaux de réparation qui doivent être effectués si cela est le cas?
- d) L'Administrateur et l'Entrepreneur, dans les circonstances, ont-ils abusé de leurs pouvoirs et ai-je la juridiction pour prononcer des conclusions en vertu des article 51 et suivants du Code de procédure civile du Québec?

PRÉLIMINAIRES

- [27] Les parties ont reconnu ma nomination et ma juridiction pour entendre et décider de l'arbitrage formé conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ c. B.1.1, R.8), ici à la présente nommé le Règlement ;
- [28] Aucune demande préliminaire n'a été formée. Les témoins ont dûment été assermentés alors que l'ensemble de la documentation et les pièces produites par les parties ont été déposées au dossier du tribunal, de consentement, sujettes à une preuve contraire;
- [29] La liste des pièces des **Bénéficiaires** est détaillée à l'Annexe I ;
- [30] La liste des pièces de l'**Entrepreneur** est détaillée à l'Annexe II
- [31] La liste des pièces de l'**Administrateur** est détaillée à l'Annexe III :

ANALYSE

- [32] Lorsque l'Entrepreneur mandate Monsieur André Gagné comme expert et exécutera des travaux au balcon des unités 3, 4, 5 et 6 des 3 bâtiments sujet de l'arbitrage, il admet qu'il existe des malfaçons découvertes dans la première année de garantie;
- [33] Cet expert, André Gagné, en arrosant la maçonnerie constate que l'eau se rend sur les plafonds des galeries sous-jacentes. Son dégarnissage l'amène à proposer des réparations qu'il décrit dans un courriel du 21 novembre 2013, pièce EG-7, de la façon suivante :

Bonjour Me Roussy,

Dans le présent dossier, voici mes commentaires en ce qui concerne les travaux de réparation des dalles des balcons

Il avait été convenu de :

- *Couper les dalles de béton sans endommager la membrane;*
- *Relever la membrane pour ne pas l'endommager;*
- *Réparer les panneaux de support*
- *Installer une nouvelle section de membrane;*
- *Ragrée le tout en s'assurant de redonner le plus possible une finition au niveau de la rive des balcons la plus près possible de l'original;*

- [34] L'expert Gagné le confirmera lors de son témoignage, aucun des travaux ne visent les abords des portes-patio donnant accès aux balcons. Pourtant, l'expert des Bénéficiaires Stéphane Bossus, dans son rapport avait constaté des traces de passage d'eau au haut des portes-patio à l'extérieur et à l'intérieur des unités d'habitation (pages 5 et 7 de la pièce B-2, cahier 592).
- [35] L'expert Bossus après un dégarnissage de la maçonnerie, le 28 mars 2011 fait état à la page 8 de son rapport pièce B-2 : « ... nous constatons que la membrane tout comme le papier de type Pare-intempéries sont enchâssés derrière la dalle de béton (chappe) du balcon dirigeant ainsi les eaux à même la cavité murale et les structures sous-jacentes (référence annexe 2, photos 6, 7, 8, 9 et 10) l'eau se retrouve donc emprisonnée derrière le parement de maçonnerie sans pouvoir être évacuée;
- [36] Dans les conclusions de ce rapport, pièce B-2, il précise sa pensée de la manière suivante : *les dégarnissages des pierres de façade ainsi que de l'allège nous ont permis de constater que les solins dissimulés dirigent l'eau directement dans les cavités murales sous-jacentes;*
- [37] Je souligne que M. Bossus mentionne aussi : « *les infiltrations d'eau ont été principalement localisées au-dessus des ouvertures donnant accès aux balcons (y compris celles de la véranda) l'eau s'infiltré également à partie des seuils des portes-patio ainsi que des joints des allèges;*
- [38] La preuve me convainc que l'eau ruisselle jusqu'à atteindre les cavités intra murales (côté intérieur), mais aussi ruisselle sur la surface des pierres ornementales extérieures;
- [39] Le rapport soumis à Monsieur Jocelyn Dubuc, inspecteur conciliateur pour l'Administrateur par la firme Patenaude Trempe, pièce B-3, fait état de problèmes d'infiltration d'eau constatés par les occupants des bâtiments qui provenaient principalement à la tête des fenêtres donnant sur les murs extérieurs principaux qui donnent sur les balcons. Dans la partie historique de son rapport, l'architecte Richard Trempe, expert de l'Administrateur, mentionne que les portes-fenêtres n'ont pas été enlevées pour faire le travail correctif de solinage effectué par l'Entrepreneur;

- [40] En référence au concept architectural et suivant l'analyse du détail apparaissant au plan qui aurait servi à la construction du bâtiment, l'architecte Trempe souligne la présence d'une cavité murale derrière la maçonnerie à la jonction des balcons avec les murs, cavité qui se poursuit d'un étage à l'autre, sans arrêt à la chappe de béton de chaque balcon. Il écrit qu'une telle disposition est possible à réaliser, mais conclut que la jonction des balcons comporte une faiblesse majeure en raison de l'absence de solinage et de la continuité de la cavité murale, sans aucun dispositif particulier d'étanchéité. Selon lui, dès l'étape des plans, un problème était prévisible à ce niveau;
- [41] L'expert Trempe effectue une mise en parallèle avec le rapport de Monsieur Stéphane Bossus, Pièce B-2. Je souligne que M. Bossus avait visité les lieux avant les travaux correctifs de l'Entrepreneur alors que l'architecte Trempe fait sa mise en parallèle après les travaux de l'Entrepreneur;
- [42] Cet architecte à la page 28 de son rapport écrit ceci : « *Nous avons procédé à un examen visuel des composantes des fenêtres des unités 3 à 6 des balcons et de leurs jonctions avec les façades. Nos constats ont démontré qu'il y a effectivement une défektivité au niveau du plan d'étanchéité à l'eau à la rive des balcons ainsi qu'à la jonction avec les parties courantes des murs. Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été observés à l'intérieur de certaines unités au niveau des impostes des portes-fenêtres.*
- Nous sommes d'avis que des travaux importants d'étanchéité étaient requis pour corriger la situation, et que la stratégie optée par l'entrepreneur MR de poser un solin à la jonction des dalles de béton des balcons avec les bas de murs en surplomb était justifiée.*
- Nous émettons par contre certaines réserves sur la façon dont MR a procédé à la pose dudit solin, en particulier en assurant l'étanchéité à l'aide de tôles et de scellant, sans aucune membrane d'étanchéité (de type bitumineuse autoadhésive ou autre) en dessous, et sans enlever les portes-fenêtres pour poursuivre le solin sous l'ouverture.*
- (les soulignements sont du soussigné)
- [43] Reprenant le texte du rapport Trempe, Monsieur Jocelyn Dubuc dans sa décision du 22 octobre 2012, écrit à la page 2, pièce B-4 : « *Ainsi donc, l'Entrepreneur devra envisager une autre méthode de réparation, laquelle sera soumise à l'expert Trempe avant l'exécution des travaux;*
- [44] Ces décisions du 22 octobre 2012 pour les 592, 598 et 604, rue Morin sont portées en arbitrage par l'Entrepreneur avec les autres décisions du 10 octobre 2012 et 9 janvier 2013. Ce recours se conclura par la signature de cette transaction, pièce B-5;
- [45] J'en reproduis ici certains passages :
1. *Les parties, en conséquence des ententes intervenues, conviennent de l'exécution de certains travaux et de l'abandon de certains chefs de réclamation, le tout de la manière qui suit :*

A) Pour le 592 :

ii) Pour les items 14 (14.1 à 14.10 inclusivement) et 17 de la décision du 10 septembre 2012, tel que modifiés et/ou complétés par les décisions du 22 octobre 2012 et du 8 janvier 2013, l'Entrepreneur s'engage à faire réaliser à ses frais, par des ouvriers et/ou des entrepreneurs compétents et possédant la main-d'œuvre et les spécialisations/cartes de compétences conformes à la réglementation applicable, l'ensemble des travaux suivants :

Balcons

- (...) suivant les instructions de la personne chargée de superviser le chantier (voir article 4 ci-après) (...) l'Entrepreneur procédera au retrait, au remplacement ou à la décontamination de l'ensemble des matériaux atteints et endommagés par l'eau, tels qu'ils auront été révélés par les démantèlements réalisés;
- L'Entrepreneur procédera à l'ajout de la bande de membrane imperméable devant être scellée à celle en place, à l'insertion d'un solin aux débords du pontage des balcons ainsi qu'à la mise en place d'un lamier, puis recoulera une spécification des experts des parties au dossier, à savoir André Gagné, Richard Trempe et Stéphane Bossus, lesquels émettront quant aux travaux un ouvrage commun constitué d'instructions écrites et de croquis, de manière à guider l'Entrepreneur dans ses travaux; ces experts pourront en outre à tout moment intervenir sur le chantier afin de résoudre quelque difficulté pouvant surgir en cours d'exécution (ci-après désignées « les spécifications des experts »);
- L'étanchéité à la base des colonnes devra être revue et complétée là où requis, selon les spécifications des experts;

Solinages

- Pour les balcons du deuxième (2^e) étage, l'Entrepreneur verra en outre à assurer l'intégrité du solin sur une longueur minimale de 16 pouces de part et d'autre de la jonction du parement extérieur et du balcon, le tout selon les spécifications des experts;
- Pour l'unité 4 où les copropriétaires ont noté la résurgence de problèmes d'exfiltration d'eau entre le balcon du troisième et celui du deuxième, des tests d'eau seront réalisés par les experts, ou par toute autre personne désignée par ceux-ci, selon une méthode qu'ils établiront, afin d'identifier la source du passage de l'eau; dans tous

les cas, l'Entrepreneur interviendra afin de solutionner définitivement la situation observée, selon les spécifications des experts;

B) Pour le 598 :

iii) Pour l'item 21 (21.1 à 21.10 inclusivement) de la décision du 10 septembre 2012, tel que modifié et/ou complété par les décisions du 22 octobre 2012 et du 8 janvier 2013, l'Entrepreneur s'engage à faire réaliser à ses frais, par des ouvriers et/ou des entrepreneurs compétents et possédant la main-d'œuvre et les spécialisations/cartes de compétences conformes à la réglementation applicable, l'ensemble des travaux suivants:

Balcons

(...)

L'Entrepreneur procédera à l'ajout de la bande de membrane imperméable devant être scellée à celle en place, à l'insertion d'un solin aux débords du pontage des balcons ainsi qu'à la mise en place d'un larmier, puis recoulera une dalle dûment ancrée à celle en place, le tout selon les spécifications des experts des parties au dossier, à savoir André Gagné, Richard Trempe et Stéphane Bossus, lesquels émettront quant aux travaux un ouvrage commun constitué d'instructions écrites et de croquis, de manière à guider l'Entrepreneur dans ses travaux; ces experts pourront en outre à tout moment intervenir sur le chantier afin de résoudre quelque difficulté pouvant surgir en cours d'exécution (ci-après désignées « Les spécifications des experts »)

Solinages

Pour les balcons du deuxième (2^e) étage, l'Entrepreneur verra en outre à assurer l'intégrité du solin sur une longueur minimale de 16 pouces de part et d'autre de la jonction du parement extérieur et du balcon, le tout selon les spécifications des experts;

Pour les unités 3 et 4 où les copropriétaires ont noté la résurgence de problèmes d'exfiltration d'eau entre le balcon du troisième et celui-ci deuxième, des tests d'eau seront réalisés par les experts, ou par toute autre personne désignée par les parties, selon une méthode qu'ils établiront, afin d'identifier la source du passage de l'eau; dans tous les cas, l'Entrepreneur interviendra afin de solutionner définitivement la situation observée, selon les spécifications des experts;

C) Pour le 604 :

(...)

iii) Pour les items 5, 20 (20.1 à 20.10 inclusivement) de la décision du 10 septembre 2012 portés en arbitrage par l'Entrepreneur et 21 porté en arbitrage par les Bénéficiaires, tel que ces items peuvent avoir été modifiés et/ou complétés par les décisions du 22 octobre 2012 et du 8 janvier 2013, l'Entrepreneur s'engage à faire réaliser à ses frais, par des ouvriers et/ou des entrepreneurs compétents et possédant la main-d'œuvre et les spécialisations/cartes de compétences conformes à la réglementation applicable, l'ensemble des travaux suivants :

Balcons

(...)

L'Entrepreneur procédera à l'ajout de la bande de membrane imperméable devant être scellée à celle en place, à l'insertion d'un solin aux débords du pontage des balcons ainsi qu'à la mise en place d'un larmier, puis recoulera une dalle dûment ancrée à celle en place, le tout selon les spécifications des experts des parties au dossier, à savoir André Gagné, Richard Trempe et Stéphane Bossus, lesquels émettront quant aux travaux un ouvrage commun constitué d'instructions écrites et de croquis, de manière à guider l'Entrepreneur dans ses travaux; ces experts pourront en outre à tout moment intervenir sur le chantier afin de résoudre quelque difficulté pouvant surgir en cours d'exécution (ci-après désignées « les spécifications des experts »);

Solinages

Pour les balcons du deuxième (2^e) étage, l'Entrepreneur verra en outre à assurer l'intégrité du solin sur une longueur minimale de 16 pouces de part et d'autre de la jonction du parement extérieur et du balcon, le tout selon les spécifications des experts;

Pour les unités 3 et 4 où les copropriétaires ont noté la résurgence de problèmes d'exfiltration d'eau entre le balcon du troisième et celui du deuxième, des tests d'eau seront réalisés par les experts selon une méthode qu'ils établiront, afin d'identifier la source du passage de l'eau; dans tous les cas, l'Entrepreneur interviendra afin de solutionner définitivement la situation observée, selon les spécifications des experts;

3. **Échéancier** : L'Entrepreneur s'engage à réaliser ou faire réaliser l'ensemble des travaux prévus aux présentes ainsi qu'aux spécifications des experts au plus tard avant le début des vacances de la construction de l'été 2014, à défaut de quoi l'Administrateur verra sans délai à prendre toutes les mesures

nécessaires pour que ceux-ci soient complétés, y incluant si requis, l'embauche d'un tiers entrepreneur;

4. **Supervision** : *Une supervision du chantier sera assurée par un représentant de l'Administrateur, soit monsieur Nelson Pelletier, afin que les travaux soient réalisés selon les spécifications des experts. L'Administrateur, à la fin des travaux remettra aux Bénéficiaires un document attestant de la conformité des travaux aux spécifications des experts;*
5. **Litige** : *En cas de litige en cours d'exécution de chantier, les parties conviennent de confier aux experts André Gagné, Richard Trempe et Stéphane Bossus, le soin de travailler ensemble à proposer une solution commune*

(Les soulignés sont du soussigné)

- [46] Le document ne porte pas à interprétation, des travaux doivent être effectués par l'Entrepreneur qui s'engage à les terminer avant les vacances de la construction de l'été 2014 (par.3). La date de la signature du 29 avril 2014 par l'Administrateur n'explique pas l'impossibilité de faire ces travaux dans le délai imparti;
- [47] Je n'accepte pas la prétention qu'il n'était pas question des portes-patio. L'expert Bossus et l'Architecte Trempe mentionnent spécifiquement que les infiltrations pourraient provenir du pourtour et installation des portes-patio bien avant la signature de la transaction B-5;
- [48] Les travaux étaient détaillés à la transaction ou devaient-êtré effectués selon les spécifications des experts André Gagné, Richard Trempe et Stéphane Bossus. Ces spécifications des experts n'étaient pas connues et restaient à découvrir puisque des tests d'eau « *seront réalisés par les experts ou autre personne désignée par les parties* »;
- [49] Les réparations de l'Entrepreneur n'ont pas donné les résultats escomptés dans le délai convenu et l'Administrateur a alors confié les travaux à un entrepreneur de son choix, sous sa supervision. Il est spécifiquement mentionné que l'Administrateur s'engage dans cette transaction à *remettre aux Bénéficiaires un document attestant de la conformité des travaux aux spécifications des experts* ;
- [50] Selon les demandes d'arbitrage formulées, les travaux de Léonard ne sont pas satisfaisants pour les Bénéficiaires puisque :
- i) La pente des planchers est trop prononcée
 - ii) Il y a une absence d'un espace suffisant entre le plancher du balcon et le seuil des portes-patio;
 - iii) Il y a des infiltrations d'eau;

- [51] La transaction détermine que des tests d'eau seront réalisés par les experts afin d'identifier la source du passage de l'eau et que « *l'Entrepreneur interviendra afin de solutionner définitivement la situation observée, selon les spécifications des experts* »;
- [52] Il est spécifié et clair que les experts devraient être consultés après que des tests d'eau soient effectués afin d'identifier la source du passage de l'eau;
- [53] La preuve a démontré que Monsieur Nelson Pelletier, personne nommée à la transaction, a fait une surveillance partielle des travaux sous les directives de Monsieur André Gagné, l'expert de l'Entrepreneur. Il n'a pas convoqué ou consulté l'architecte Richard Trempe, expert de l'Administrateur ou Monsieur Stéphane Bossus l'expert des Bénéficiaires;
- [54] Aucun test d'eau n'a été fait par l'Entrepreneur, le surveillant du chantier ou l'Administrateur. Le témoignage de Monsieur Pascal Raymond, vice-président de l'Entrepreneur à l'effet que ce n'était pas nécessaire dû à des conditions climatiques qu'il ne nous détaille pas n'annule pas cette obligation de réaliser des tests d'eau sous la responsabilité des experts. Les tests d'eau devaient se faire sur chaque balcon. Aucun test d'eau n'a été effectué par les experts ou le superviseur des travaux inscrits à la transaction, Monsieur Nelson Pelletier. Il serait tout à fait contraire à l'esprit du Règlement de faire porter la responsabilité de ces tests d'eau sur les bénéficiaires. Ce sont l'Entrepreneur et l'Administrateur, si l'Entrepreneur n'y procède pas, de déterminer des méthodes pour que les malfaçons découvertes par M. Jocelyn Dubuc soient réparées. L'obligation de l'Entrepreneur est de livrer un bien exempt de malfaçon et l'Administrateur doit s'assurer que c'est le cas. Rien n'explique que les experts n'ont pas été consultés et que des tests d'eau selon les règles de l'art n'ont pas été effectués ;
- [55] Il n'est pas de mon ressort de juger de la pertinence de la décision de l'Administrateur d'avoir confié des travaux à un autre entrepreneur que Consortium M.R. Canada Ltée, partie au présent arbitrage;
- [56] Mon rôle comme arbitre en vertu du Règlement est de déterminer si les infiltrations d'eau des décisions de M. Dubuc en 2011 ont été réparées;
- [57] Les travaux effectués par l'Entrepreneur ou celui mandaté par l'Administrateur n'ont pas réglé définitivement les malfaçons causant des infiltrations, et voici pourquoi;
- [58] La preuve a démontré qu'une partie de ces infiltrations provenaient de l'absence de solins adéquats sous les portes-patio et que cet état de fait existe depuis leurs installations puisque personne n'a fait de travaux de réparations à la jonction des balcons sous les portes-fenêtres;
- [59] Il y a lieu de conclure qu'il s'agit d'une malfaçon existante au moment de la dénonciation initiale.
- [60] Le démantèlement d'une porte-fenêtre et les trouvailles des experts Bossus et Flora ne sont pas contredites. Les travaux de solinage effectués par l'Entrepreneur lors de la pose des portes-patio sont déficients. L'expert

Trempe soulignait cette carence à laquelle ni l'Administrateur ni l'Entrepreneur ne s'est ensuite enquis et vérifiée par des tests d'eau adéquats;

[61] Voici un résumé de ce qui est découvert le 11 juillet 2019 lors du retrait d'une porte-patio, pièce B-11 :

- (i) De l'eau qui apparaît sur le revêtement et des ouvertures des balcons de l'unité sous-jacente;
- (ii) De l'eau qui s'infiltré sous le seuil de la porte-patio;
- (iii) Le papier pare-intempérie ne chevauche pas le dessus de la tête métallique à la base des murs;
- (iv) De la moisissure au pourtour des bâtis de la porte-patio;
- (v) L'absence de chevauchement de la membrane posée sur la plate-forme du balcon à la membrane formant le solin du seuil de la porte-patio;
- (vi) De part et d'autre de la porte-patio, l'absence de scellement des membranes des murs et seuil de la porte;
- (vii) Une discontinuité entre les membranes seuil/plate forme du balcon, laissant un espace libre pour l'eau;
- (viii) Altération du dossier bois pour cause d'infiltration d'Eau et moisissure;
- (ix) Un seuil de bois qui accuse une pente négative et empêche l'écoulement de l'eau vers l'extérieur;
- (x) Des ouvertures créées par une déficience dans les chevauchements des membranes arrière de la maçonnerie seuil de porte-patio et membrane plate-forme balcon;
- (xi) Pente de 2% du plancher du balcon;

[62] L'architecte André Flora Velhinho de la firme Groupe Murray Frankel, qui était mandaté par l'Administrateur pour déterminer les réparations à être effectuées et qui seront exécutées par l'Entrepreneur Léonard, est présent lors de ces constats. Monsieur Flora a confirmé qu'aucun test d'eau n'a été effectué aux pourtours des portes-patio avant d'avoir spécifié les travaux qui ont été faits par Léonard. Ces spécifications se basaient sur le fait que les infiltrations d'eau à l'intérieur des unités étaient associées à la déficience de conception des balcons. Il n'a jamais pensé qu'il était possible d'une déficience aux portes-fenêtres;

[63] Sur ce sujet, il confirmera que les plans de réparation ne mentionnaient pas d'enlever les portes-patio ou de vérifier la qualité du solinage sous les portes-fenêtres. Aucun travail spécifique n'était décrit pour réparer ce qui a été par la suite découvert. De plus, sa firme n'a eu aucun mandat de suivi ou de

surveillance des travaux après la rédaction du rapport qui décrivait les travaux exécutés par l'entrepreneur Léonard;

[64] Monsieur Flora mentionne par ailleurs que :

- *Si le plancher des balcons avait été construit selon les spécifications des plans soumis dans son rapport pour les réparations, le dégagement des portes-patio aurait été de 1 ¾ pouces plutôt que de retrouver un plancher de balcon à l'égalité du seuil des portes-patio.*

[65] La durée de vie utile d'une porte-fenêtre est de 25 ans et il a constaté que la membrane bleue sous la porte-patio retirée ne chevauchait pas la membrane protectrice de la chape de béton et laissait simplement passer l'eau. Dans son témoignage Monsieur Flora, expert mandaté par l'Administrateur, confirme les constats du rapport de Monsieur Bossus ci-avant détaillés;

[66] Le représentant de l'Entrepreneur Monsieur Pascal Raymond admet également que, selon les règles de l'art, l'espace entre le seuil et le plancher de galerie devrait être entre 1 ¾ à 3 pouces, de façon que l'accumulation de neige ou l'eau ne se retrouve pas directement sur le seuil de la porte et augmente le risque d'infiltration d'eau.

[67] Monsieur Caron, personne qui a effectuée moult visites d'inspection pour l'Administrateur dans d'innombrables dossiers exprime pour sa part que tous les travaux qui ont été détaillés par les experts de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur visaient les balcons et qu'en aucun temps n'a-t-il été question du retrait des portes-patio, de vérifications sous ou autour des portes-patio ou d'un solinage sous les portes-fenêtres;

[68] Il a agi dans cette affaire comme directeur de projet et n'a jamais été mandaté comme conciliateur-décisionnaire. Il agissait sous les directives des administrateurs de la Garantie Abritat Inc. et soumis aux ordres qu'on lui donnait. Chaque étape était supervisée par ses patrons et il recevait des autorisations spécifiques pour chacun de ses gestes.

[69] Il explique ne pas avoir accepté la proposition de Monsieur Léonard de retirer une porte-patio puisqu'avisé à cet effet par ses patrons. Les portes-patio n'étaient pas dans le mandat de l'entrepreneur tiers, Léonard;

[70] Il confirme ensuite les vérifications effectuées avec l'architecte André Flora Velhinho, 3 des 4 portes-fenêtres testées laissent passer l'eau;

[71] Monsieur Caron est présent lorsque Monsieur Bossus fait retirer deux portes-patio. Il agissait comme observateur et n'a fait aucun commentaire sur ce qui a été découvert. À ce moment il ne contredit pas les constats du rapport de M. Bossus;

[72] Tout comme les autres, Monsieur Caron confirmera qu'il n'a pas effectué de test d'eau lorsque le dossier lui a été confié. En contre-interrogatoire on comprendra que le mandat qui lui était donné par ses patrons était restreint. Il n'a pas discuté avec l'expert Flora Velhinho du contenu de la transaction. Il exprimera que les obligations inscrites à la transaction ne sont pas dans sa

cour, mais appartiennent ou à l'Entrepreneur ou à l'expert désigné. Ces mots pour expliquer ses actions sont : « *Si on veut être bien certain de ce qui m'était demandé de faire, je connais mes limites. Je laisse à d'autres, à un expert, de déterminer l'analyse de la situation sous étude et du choix des correctifs à apporter. Dans ce cas-ci, alors qu'il est d'usage que c'est moi qui le fasse, le mandat donné à Murray Frankel (M. Flora Velhinho) est donné par le directeur des opérations chez Abrisat* »;

- [73] Il a visité le chantier une seule fois par semaine et n'avait pas consulté les rapports de Monsieur Nelson Pelletier, André Gagnon, Stéphane Bossus et il avait exclu le rapport de l'architecte Trempe, comme on lui avait demandé. Il laissait les experts de la firme Murray Frankel déterminer ce qui devait être fait pour corriger les déficiences inscrites à la transaction, Pièce B-5;
- [74] Finalement, Monsieur Caron a aussi constaté que sous la porte-fenêtre, l'eau passe sur la membrane et suit l'interstice entre la lisse de la porte et le plancher de béton. L'eau est par la suite expulsée par la tête de la porte-patio du logement du bas pour s'écouler à l'intérieur de l'unité d'habitation qui s'y trouve. Monsieur Caron commente les plans qui ont servi à Léonard pour faire ses travaux, en spécifiant que s'il y avait eu plus de détails sur les travaux à effectuer sous les portes-fenêtres, cela aurait été beaucoup plus clair.
- [75] Ses mots sont : « *Puisque les portes-patio n'étaient pas dessinées on pourrait croire qu'il n'était pas nécessaire de reprendre le solinage sous celles-ci* »;
- [76] À cela s'ajoute, comme les photos de la pièce B-9 le démontrent, que les endroits où se manifestaient les infiltrations d'eau en 2010, 2011 et 2012 sont les mêmes en 2016, 2017 et 2018;
- [77] Madame Ginette Tremblay, responsable du dossier pour les Bénéficiaires, est la seule personne qui a suivi les réclamations des Bénéficiaires depuis les dénonciations initiales. Elle confirme que ce qu'elle constatait en 2011 lors des premières dénonciations est semblable à ce qu'elle a vu après les travaux de Léonard;
- [78] L'inspecteur Dubuc n'est plus à l'emploi de l'Administrateur. Celui qui le remplace, Monsieur Martin Bérubé, n'a pas témoigné. Monsieur Marco Caron qui a hérité du dossier agissait comme chargé de projet sous les directives des Administrateurs Jasmin Girard et Martin Belhumeur pour la Garantie Abrisat Inc.;
- [79] Aucun reproche ne peut être adressé à Monsieur Caron. Il a suivi les directives de ses patrons qui ont choisi de restreindre la dénonciation des Bénéficiaires, tout comme l'Entrepreneur, aux travaux sur les balcons;

[80] La juge Rayle de la Cour d'Appel ¹ analysant la qualification du différend entre un Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur d'un plan de garantie conclut ainsi :

33. *Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le Règlement;*

[81] C'est ainsi que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont comme obligation de corriger les infiltrations dénoncées le 28 mars 2011, pièce B-1. Que ces infiltrations proviennent de malfaçons aux méthodes de construction des balcons ou du défaut de solinage à la jonction des balcons et des murs importe peu. Tous les travaux de réparations doivent permettre aux Bénéficiaires d'aviser un acheteur futur que les travaux solutionneront les divers problèmes révélés depuis la livraison des unités (vg article 8 in fine de la transaction B-5);

[82] Ces infiltrations existent depuis la première année de prise de possession et sont qualifiées comme une malfaçon au sens du Règlement par Monsieur Jocelyn Dubuc, signataire des décisions de l'Administrateur;

[83] La découverte de la détérioration des substrats de plancher de balcon, la reprise de la méthode d'assemblage de leur composante, le remplacement du système d'étanchéité et la pose d'un solin métallique fait suite à ces dénonciations initiales. Pour on ne sait quelle raison, la pose de solin membrané sous les portes-patio n'a pas été vérifiée avant le 11 juillet 2019, date du retrait de la porte-fenêtre par l'expert Bossus!

[84] Que l'Entrepreneur et l'Administrateur aient effectué des travaux qu'ils se doivent d'exécuter et que leurs coûts soient importants ne les libèrent pas de leur obligation de résultat;

[85] Les travaux correctifs doivent « *solutionner définitivement la situation observée* » pour reprendre les propos de la transaction;

[86] Pour des raisons qui demeurent obscures et bien que les experts Bossus et Trempe soulèvent de probables carences dans la pose des solins membranés sous les portes-patio, on n'y prend pas garde. Les responsables des réparations choisissent plutôt d'ignorer cet aspect des problèmes soulevés par les infiltrations récurrentes dénoncées par les Bénéficiaires;

¹ 500-09-013349-030

[87] Voici des passages de la preuve documentaire qui mentionnent ces possibles carences dans les travaux de construction:

Rapports Bossus :

Cahier SDC Harmonie 604, Morin, pièce B-2 :

Unité no 3 :

« Des traces d'infiltration d'Eau à l'intérieur au haut du cadre structural des deux portes-patio donnant sur le balcon. »

« Nous constatons également des traces d'infiltrations d'eau au haut des portes-patio de la véranda. »

Unité no. 4

« Nous constatons la présence de traces de gouttes d'eau au haut de la porte-patio témoignant d'infiltrations d'eau intramurales dans cette unité »

« Des traces d'infiltration d'Eau sont également présentes au-dessus des volets fixes surplombant ladite porte-patio ».

Du côté extérieur, à partir du balcon, nous constatons des traces d'infiltrations d'eau provenant du balcon superposé à la porte-patio de la véranda ».

- *Je souligne que les portes-patio des unités 3 et 4 se trouvent sous les portes-patio des unités supérieures 5 et 6*

Unité no 5 :

« De nouveau nous constatons la présence d'efflorescence ainsi que les traces du passage de l'eau dans les joints des allèges bordant les fenêtres fixes auprès des portes-patio. »

Unité no 6 :

« Nous constatons, toutefois, que la membrane recouvrant les panneaux muraux intérimaires n'agit pas à titre de solin;

- *Après un dégarnissage aux photos 3 et 4 de l'annexe 2 il est constaté par l'expert sous un coin d'une porte-patio « que la membrane recouvrant les panneaux muraux intermédiaires n'agit pas à titre de solin »*

Conclusion

« L'eau s'infiltré également à partie des seuils des portes-patio ainsi que des joints des allèges »

Cahier SDC Harmonie 592, Morin, pièce B-2 :

4.1. Zones de dommages d'eau

Unité no 4 :

« Nous constatons des traces du passage de l'eau au haut de la porte-patio du salon ».

« Nous constatons également des traces d'infiltrations d'eau au haut de la porte-patio desservant la véranda ».

« De l'extérieur nous constatons qu'il y a absence de chantepleures au haut de la porte-patio du salon. Cela est contraire aux règles de l'art ».

« De l'extérieur nous constatons également des traces de gouttes d'eau au haut de la porte-patio desservant la véranda. »

« Nous constatons que la porte-patio de ladite véranda n'est pas de niveau ».

Unité no. 5 :

« Il y a absence de chantepleures au-dessus de la porte-patio du salon ».

« En ce lieu nous constatons que la neige et la glace peuvent atteindre le seuil de la porte ».

« Nous constatons que la porte-patio desservant la véranda est inclinée de façon importante vers la gauche ».

Unité no 2 :

« Nous constatons la présence de traces laissées par le passage de l'eau au haut de la porte-patio de la véranda ».

« Selon la déclaration de la propriétaire, il appert que « de l'eau s'infiltré par la cavité murale au haut de la porte-patio de la véranda » .

« Le linteau superposé à la porte-patio du salon démontre un flambage important ».

4.2 Dégarnissage de la maçonnerie

Effectivement, nous constatons que la membrane tout comme le papier de type pare-intempérie sont enchâssés derrière la dalle de béton (chape) du balcon dirigeant ainsi les eaux à même la cavité murale et les structures sous-jacentes »

6. Opinion et conclusions

« Les infiltrations d'eau ont été principalement localisées au-dessus des ouvertures donnant accès au balcon (y compris celle de la véranda) ».

« L'eau s'infiltré également à partir des seuils des portes-patio ainsi que des joints des allèges ».

« Les dégarnissages des pierres de façade ainsi que de l'allège nous ont permis de constater que les solins dissimulés dirigent l'eau directement dans la cavité murale sous-jacente. »

Cahier SDC Harmonie 598, Morin, pièce B-2 :

Unité no 3 :

« Nous constatons une inclinaison marquée de la porte-patio desservant la véranda et, plus particulièrement, mais non exclusivement, le volet de gauche qui s'incline de ¼ de pouce sur 4 pieds linéaires. Ce qui est hautement excessif. »

Unité no 1 :

« Nous constatons la déformation de l'imposte surplombant la porte-patio du salon ».

« Nous constatons des traces d'infiltration d'eau sur le cadre de la porte-patio de la véranda ».

Unité no 4 :

« Nous constatons des traces d'infiltrations d'eau au haut des portes-patio de l'espace salon ». (Référence Annexe1)

« De nouveau, nous constatons donc que l'eau pénètre dans la cavité intramurale, et ce à partir du balcon superposé »;

« Nous constatons également que l'eau s'est infiltrée dans la cavité murale superposée à la porte-patio de la véranda ».

« Nous constatons que la porte-patio de la véranda est décadrée (1/2 pouce). (Référence Annexe 1, photos 102 et 103) »

6. Opinion et conclusions

« L'eau s'infiltré également à partie des seuils des portes-patio ainsi que des joints des allèges »

[88] Rapport de l'architecte Richard Trempe :

« Les portes-fenêtres n'ont pas été enlevées pour faire le travail correctif de solinage ». (page 6, pièce B-3)

« Tel que montré sur les plans, la jonction des balcons comporte une faiblesse majeure, en raison de l'absence de solinage et de la continuité de la cavité murale, sans aucun dispositif particulier d'étanchéité. Dès l'étape des plans, un problème était donc prévisible à ce niveau (page 7, pièce B-3).

Unité 3

Zone d'infiltration d'Eau provenant du balcon supérieur

- « L'eau semblait effectivement provenir du niveau supérieur. L'eau s'écoule dans la cavité derrière le parement de bois, s'évacue à la tête de la porte-fenêtre, ruisselle sur la moulure de bois et reste finalement en suspension sur la face inférieure de la moulure. »

- « En fait, les cernes sont le résultat de dépôts laissés suite à l'évaporation de l'Eau en tension » (page 9, pièce B-3).

- [89] Cet architecte fait état qu'il constate l'infiltration d'eau à l'intérieur des unités visitées et il spécifié à l'item Solin, page 27 de son rapport :
- « L'installation d'un solin membrané à la base des murs de maçonnerie de chaque unité est nécessaire. La continuité du plan d'étanchéité entre les dalles de béton et les fonds de murs doit être assurée ».*
- [90] Dans son opinion à la page 28 de B-3 l'architecte Trempe écrit :
- « Nos constats ont démontré qu'il y a effectivement une défectuosité au niveau du plan d'étanchéité à l'eau à la rive des balcons ainsi qu'à la jonction avec les parties courantes des murs. Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été observés à l'intérieur de certaines unités au niveau des impostes des portes-fenêtres »*
- « Nous émettons par contre certaines réserves sur la façon dont MR a procédé à la pose dudit solin, en particulier en assurant l'étanchéité au moyen de tôles et de scellant, sans aucune membrane d'étanchéité (de type bitumineuse autoadhésive ou autre) en dessous, et sans enlever les portes-fenêtres pour poursuivre le solin sous l'ouverture »*
- [91] Je ne m'explique pas que malgré ces mentions que l'on n'ait pas vérifié l'étanchéité au pourtour des portes-patio avant 2019. Ce sont les Bénéficiaires qui se sont trouvés sans d'autres alternatives que de faire retirer une porte-fenêtre pour trouver les malfaçons;
- [92] Effectivement, ce n'est qu'au retrait des portes-patio par l'expert Bossus que la déficience dans la pose des membranes d'étanchéité et la construction des ouvertures sont trouvés;
- [93] Je dois aussi souligner que le témoignage de Madame Ginette Tremblay qui est la seule personne qui peut témoigner des faits à compter des premières dénonciations à ce jour et qui a suivi le dossier pour les Bénéficiaires est sans faille. Aucune autre preuve ne vient contredire ce qu'elle a vu comme infiltration d'eau en 2011 et ce qu'elle a constaté en 2018 après toutes ces tentatives et travaux pour réparer des problèmes qui se sont dévoilés aux fils des années;
- [94] Personne ne soupçonnait que le substrat qui reçoit les planchers de béton des balcons était autant affecté par l'eau. Ce n'est qu'après avoir dégarni sous les planchers que l'on a réalisé l'ampleur des travaux de réparation qui devaient être effectués;
- [95] On ne peut reprocher aux Bénéficiaires d'accepter une méthode de réparation et leur faire porter la responsabilité que ceux-ci ne corrigent pas le problème dénoncé;
- [96] L'obligation de résultat de l'Entrepreneur n'est surement pas diminuée par une transaction qui l'oblige à faire des tests d'eau afin de découvrir la source d'infiltration d'eau et n'y procède pas;

- [97] L'avocat des Bénéficiaires qui accepte des travaux de réparation n'a pas relevé l'Entrepreneur de faire les travaux qui doivent solutionner définitivement les problèmes soulevés et découverts;
- [98] Sans un texte spécifique à cet effet et même dans ce cas, l'obligation de livrer un bâtiment résidentiel neuf exempt de malfaçon ne peut être transférée aux Bénéficiaires. Le Règlement est une loi d'ordre public et une telle entente, n'aurait aucun effet puisque contraire à l'esprit même de cette Loi;

L'Entrepreneur en instance peut-il être sujet d'une décision d'arbitrage puisque les derniers travaux correctifs ont été effectués par un entrepreneur tiers non-partie à l'arbitrage?

- [99] Le processus mis en place par le législateur en adoptant le Règlement est d'assurer à des acheteurs de maison neuve d'un produit de qualité;
- [100] Il s'agit d'une protection contractuelle dont le contenu est règlementé. Ce contrat détermine les obligations respectives des parties et le processus décisionnel d'arbitrage en cas de litige issu des relations entre un Bénéficiaire, son entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie;
- [101] Ni le règlement ou le contrat de garantie ne permet d'impliquer un ou des sous-entrepreneurs pour la solution complète du litige entre les divers acteurs pouvant être responsable de la réparation à effectuer, si cela est le cas;
- [102] Dépendamment de la décision arbitrale, il appartiendra à l'Entrepreneur ou à l'Administrateur de continuer le processus de réclamation contre une autre personne responsable du résultat de la demande d'arbitrage formée;
- [103] C'est ainsi que dans le cas sous étude, l'Entrepreneur qui a effectué les dernières réparations n'est pas une partie à l'arbitrage;
- [104] Dans le cas contraire, la durée d'une audition comme celle-ci serait sans aucun doute plus longue puisqu'il est ici possible de penser que l'omission de procéder de manière adéquate au solinage sous les portes-fenêtres ou de prévoir ces travaux de manière adéquate de plusieurs des acteurs de la présente affaire (Entrepreneurs, experts, surveillants, Administrateur). L'objectif d'un processus efficace et le moins lourd possible en faveur d'acheteurs de maison neuve est ici rencontré;
- [105] Ceci établi, il est de ma seule juridiction et devoir, conformément au contrat de garantie établissant les obligations et du Règlement régissant les droits des parties en instance de rendre une décision qui lit les seules parties en instance. Je n'ai aucun pouvoir pour déterminer les droits entre des parties autre que ceux que les articles du Règlement m'indique;
- [106] Les articles 120 à 126 du Règlement sont clairs et la décision arbitrale lie les parties intéressées. Le Règlement ne permet pas à un arbitre de décider d'un partage d'obligations respectives entre ces parties intéressées. Le Règlement vise l'application du plan de garantie qui couvre les obligations

légales et contractuelles d'un entrepreneur résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. Les articles 2 à 5 du Règlement ont maintes fois été cités pour en déterminer son ordre public. En voici le texte :

APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;*
- b) un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex;*
- c) (sous-paragraphe abrogé);*

2° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

- a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;*
- b) un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces 4 parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement;*
- c) (sous-paragraphe abrogé);*

3° des bâtiments visés aux paragraphes 1 ou 2 et acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un entrepreneur.

Malgré ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas lorsque le client de l'entrepreneur est un organisme sans but lucratif, une coopérative ou un office d'habitation créé en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) et qu'il bénéficie pour l'achat ou la construction d'un bâtiment neuf, d'une aide financière dans le cadre d'un programme d'habitation mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec en vertu de sa loi constitutive.

La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

3. Tout plan de garantie auquel s'applique le présent règlement doit être conforme aux normes et critères qui y sont établis et être approuvé par la Régie.

4. Aucune modification ne peut être apportée à un plan approuvé à moins qu'elle ne soit conforme aux normes et critères établis par le présent règlement.

5. Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

[107] Les conclusions de ma décision viseront ainsi l'Entrepreneur et l'Administrateur et ils leur appartiendront de déterminer ou de faire déterminer par les tribunaux de droit civil le partage de responsabilité qui leur revient respectivement;

3. LES TRAVAUX

[108] Le texte de la transaction intervenue entre les parties est formel, tous les travaux nécessaires à la résolution des infiltrations d'eau sont à exécuter. Sans restreindre cette généralité :

- Toutes les portes-patio des unités 3-4-5 et 6 doivent être enlevées et remplacées si cela est nécessaire (l'expert Flora de l'Administrateur a admis que cela devrait être fait) ;
- Le solinage au-dessus, en dessous et aux pourtours de ces portes repris selon les règles de l'art;
- La pente des balcons repris de manière à avoir un minimum de 1 ¾ de pouces entre le plancher et le seuil des portes-patio;
- Effectuer tous les autres travaux de réparation requis que permettra de découvrir les travaux ci-avant décrits;
- Réagréer avec des matériaux neufs de même qualité afin de redonner aux bâtiments son aspect initial lors de la prise de possession;
- Les travaux devant débiter à la plus prochaine date possible selon les conditions météorologiques et devant se terminer au plus tard le 30 juin 2020;
- Comme entendu dans la transaction B-5, les travaux devront se faire sous la surveillance de l'Administrateur qui devra émettre ou faire

émettre un certificat de complétion des travaux selon les règles de l'art à chacun des Bénéficiaires;

4. DEMANDE DE CONDAMNATION DE L'ADMINISTRATEUR ET DE L'ENTREPRENEUR POUR ABUS DE DROIT

[109] Les Bénéficiaires demande la condamnation de l'Entrepreneur et de l'Administrateur en vertu des dispositions des articles 51 du Code de procédure civile du Québec et 116 du Règlement pour abus de droit;

[110] L'article 116 du Règlement prévoit effectivement que les demandes d'arbitrage sont statuées conformément aux règles de droit. Voici le texte de cet article :

116. *Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*

[111] L'avocat des Bénéficiaires souligne que cette affaire a pris des dimensions extraordinaires et l'Administrateur et l'Entrepreneur ont éludé leurs obligations légales et contractuelles inscrites à la transaction B-5;

[112] Les articles 51 et suivants du Code de procédure civile se lisent ainsi :

51. *Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.*

L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

52. *Si une partie établit sommairement que la demande en justice ou l'acte de procédure peut constituer un abus, il revient à la partie qui l'introduit de démontrer que son geste n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit.*

La demande est présentée et contestée oralement, et le tribunal en décide sur le vu des actes de procédure et des pièces au dossier et, le cas échéant, de la transcription des interrogatoires préalables à l'instruction. Aucune autre preuve n'est présentée, à moins que le tribunal ne l'estime nécessaire.

La demande faite au tribunal de se prononcer sur le caractère abusif d'un acte de procédure qui a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte d'un débat public est, en première instance, traitée en priorité.

53. *Le tribunal peut, dans un cas d'abus, rejeter la demande en justice ou un autre acte de procédure, supprimer une conclusion ou en exiger la modification,*

refuser un interrogatoire ou y mettre fin ou encore annuler une citation à comparaître.

Dans un tel cas ou lorsqu'il paraît y avoir un abus, le tribunal peut, s'il l'estime approprié:

1° assujettir la poursuite de la demande en justice ou l'acte de procédure à certaines conditions;

2° requérir des engagements de la partie concernée quant à la bonne marche de l'instance;

3° suspendre l'instance pour la période qu'il fixe;

4° recommander au juge en chef d'ordonner une gestion particulière de l'instance;

5° ordonner à la partie qui a introduit la demande en justice ou présenté l'acte de procédure de verser à l'autre partie, sous peine de rejet de la demande ou de l'acte, une provision pour les frais de l'instance, si les circonstances le justifient et s'il constate que sans cette aide cette partie risque de se retrouver dans une situation économique telle qu'elle ne pourrait faire valoir son point de vue valablement.

- 54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.*

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine ou, s'agissant de la Cour d'appel, celle-ci peut alors renvoyer l'affaire au tribunal de première instance qui en était saisi pour qu'il en décide.

- 55. Lorsque l'abus résulte de la quérulence d'une partie, le tribunal peut, outre les autres mesures, interdire à la partie d'introduire une demande en justice ou de présenter un acte de procédure dans une instance déjà introduite sans l'autorisation préalable du juge en chef et selon les conditions que celui-ci détermine.*

- 56. Lorsque l'abus est le fait d'une personne morale ou d'une personne qui agit en qualité d'administrateur du bien d'autrui, les administrateurs et les dirigeants de la personne morale qui ont participé à la décision ou l'administrateur du bien d'autrui peuvent être condamnés personnellement au paiement des dommages-intérêts.*

[113] Ma collègue arbitre, Me Karine Poulin, a fait une analyse détaillée du pouvoir d'un arbitre de rendre une décision en vertu des articles 51 et 342 du Code de procédure civile du Québec¹ :

[114]Après avoir déterminé que le Code civil du Québec et le Code de procédure civile s'appliquent en vertu des dispositions du Règlement, Me Poulin fait une étude de l'arrêt Viel rendu en 2002² et conclut en ces termes :

409. *Comme l'arbitre a un devoir de procéder à l'audition avec célérité et rapidité, dans le cadre d'une procédure souple et à moindre coût, il apparaît tout naturel qu'il puisse exercer sa compétence en possédant les pouvoirs de la mise en œuvre de sa mission. Bien que non prévu spécifiquement au Règlement, celui-ci n'exclut par ailleurs pas ce principe que le Tribunal considère fondamental à l'exercice de sa fonction, et implicite au Règlement;*

410. *Bien que ces dispositions peuvent avoir un effet sur l'exercice des droits des parties en encadrant la manière de les exercer, ils ne sont toutefois pas de nature à empêcher une partie;*

411. *Pour sa part, l'article 125 du Règlement reprend le principe général voulant que chaque partie assume ses frais d'avocats. Ce n'est pas parce que ce principe général est repris au Règlement qu'il faut considérer qu'il s'agit d'une disposition spécifique qui doit avoir préséance sur les principes directeurs de la procédure civile.*

412. *Le législateur a voulu empêcher l'exercice abusif ou déraisonnable de la procédure et inviter les parties à limiter le débat à ce qui est strictement nécessaire pour résoudre le différend, éviter les réclamations ou contestations frivoles, dilatoires ou stratégiques en assurant une célérité du traitement du dossier par l'usage de moyens procéduraux proportionnels à l'enjeu réel.*

413. *La soussignée est d'avis que même liégeant en vertu du Règlement, et même si le Code de procédure civile ne s'applique pas intégralement ici, le Tribunal doit respecter les principes fondamentaux de proportionnalité et de contradiction qui y sont prévus, de même que les principes de saine administration de la justice qui constituent des assises en droit québécois. D'ailleurs, l'article 632 C.p.c. interdit à l'arbitre de passer outre ces principes dans le cadre d'un arbitrage tenu en vertu du Code civil.*

414. *Cette obligation de favoriser une gestion permettant la réalisation des objectifs énoncés par le législateur s'applique à tous les décideurs.*

415. *C'est d'ailleurs, de l'Avis du Tribunal, ce que le législateur entend lorsqu'il énonce, à l'article 116 du Règlement, que l'arbitre décide conformément aux règles de droit, et en équité lorsque nécessaire. Le Règlement aurait pu indiquer que l'arbitre décide conformément aux dispositions du Règlement, et en équité lorsque nécessaire. Or, il ne l'a pas fait, et puisque le législateur ne parle pas*

² Vile c. Entreprise Immobilière du Terroir Ltée, REJB 2002-31662 (CA)

pour ne rien dire, il faut entendre sa voix à la lumière des objectifs et de l'esprit du texte.

416. *Conséquemment, le Tribunal est d'avis que le Code de procédure civile est applicable en arbitrage dans la mesure où il s'agit de l'application des principes propres à la contradiction et des règles de justice naturelle qui en découlent (impartialité, droit d'être entendu, droit à une défense pleine et entière).*

417. *De même, il y a lieu d'appliquer le Code pour tout ce qui a trait à l'application des mesures propres à la mise en œuvre des principes directeurs de proportionnalité et de saine administration de la justice. Ces principes sont applicables en arbitrage, mais doivent toutefois être interprétés et appliqués conformément aux dispositions du Règlement, étant compris qu'une disposition spécifique doit avoir préséance sur une disposition générale et que la procédure arbitrale se veut plus souple et plus rapide que la voie judiciaire ordinaire;*

418. *Puisque le Tribunal a décidé que le Code de procédure civile s'applique, dans une certaine mesure, au présent recours en arbitrage et comme les articles 51 et 342 C.p.c. constituent des mesures de mise en œuvre des principes directeurs de la procédure, je ne vois rien d'inconciliable entre ces dispositions et ce que prévoit le Règlement.*

419. *En l'espèce, le Tribunal est d'avis que le pouvoir de sanctionner les abus est intimement lié à la mission d'assurer la saine administration de la justice et le contrôle de la proportionnalité des actes de procédure. Cette obligation s'impose aussi à l'arbitre siégeant en vertu du Règlement.*

420. *Conclure autrement aurait pour effet de permettre à une partie d'agir déraisonnablement dans l'exercice de ses droits dans le cadre du Règlement, qui est d'ordre public de protection, malgré les principes fondamentaux du droit procédural, alors que cela est interdit en vertu du droit commun.*

421. *J'ajoute également que prétendre que le Tribunal ne peut, dans le cadre de la procédure d'arbitrage en soi, plus rapide, plus souple et moins formaliste que la traditionnelle procédure devant les tribunaux de droit commun aurait pour conséquence de permettre à une partie de commettre toute sorte d'abus et d'agir déraisonnablement sachant que l'arbitre n'a aucun pouvoir ou un pouvoir très limité de contrôler les abus.*

422. *Les articles 51, 54 et 342 C.p.c. ne sont pas contredits par aucune disposition du Règlement de sorte qu'il n'y a pas lieu de les exclure. Au contraire, il apparaît opportun de déclarer que ceux-ci sont applicables au présent arbitrage.*

423. *En somme, pour répondre clairement à la demande de l'Administrateur de déterminer en vertu de quelles dispositions l'arbitre*

tire son pouvoir d'octroyer des dommages, le Tribunal est d'avis que l'Article 116 du Règlement octroi ce pouvoir lorsqu'il commande à l'arbitre de décider conformément aux règles de droit et en équité lorsque les circonstances le justifient. Les articles 51, 54 de même que l'article 342 C.p.c. sont des dispositions d'équité qui visent à permettre l'application des principes directeurs du droit procédural et donc l'arbitre qui applique l'un de ces articles dans le cadre de la procédure prévue au Règlement voit à l'application des règles fondamentales du droit procédural.

[115] Une lecture attentive de cette décision nous enseigne que l'analyse qui donne cette réponse favorable de l'application des articles 51 et suivants du Code de procédure civile est la conduite de l'Entrepreneur dans le cadre des gestes procéduraux posés pendant l'arbitrage. Il ne s'agit pas de gestes ou de faits reprochés à une partie dans le cadre du traitement des dénonciations d'un Bénéficiaire tel que le cas sous études.

[116] Ma juridiction est celle qui est définie dans le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'article 106 établit la compétence exclusive de l'arbitre :

106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

(Le souligné est du soussigné)

[117] J'en déduis que ma juridiction me permet de vérifier si l'Administrateur a agi de manière déraisonnable dans l'exercice de ses pouvoirs dans le cadre du processus de la décision de l'Administrateur, de son traitement, lors de l'arbitrage et des procédures initiées par les parties. Le devoir de l'Administrateur est d'appliquer objectivement le texte du Règlement et du contrat de garantie. L'Administrateur peut faire des erreurs dans l'appréciation de ses devoirs, mais il ne doit pas persister aveuglément dans des erreurs et ne pas remplir ses obligations convenues dans une transaction qui exprime clairement ce qu'il devait faire;

[118] Je constate ici, à l'examen de la preuve, qu'une erreur a été répétée tout le long de la gestion des réparations lorsque les experts mandatés par l'Entrepreneur et l'Administrateur omettent de vérifier spécifiquement la qualité des solins et leur pose sous les portes-patio;

[119] Je suis convaincu que les portes-patio devaient être retirées et les membranes d'étanchéité reprises, remplacées et réparées pour que les infiltrations d'eau dénoncées en 2011 par les Bénéficiaires soient résolues.

- [120] Au contraire de ma décision du 11 octobre 2018 dans l'affaire Groupe Thibault c. Global Habitation et La Garantie Habitation du Québec Inc.³, j'en viens à la conclusion que la preuve en instance démontre que l'Administratrice a choisi de faire usage du processus de traitement de ces dénonciations afin d'obtenir ou tenter d'obtenir un avantage;
- [121] Le représentant initial signataire des décisions qui concluent à la présence de malfaçon, M. Jocelyn Dubuc a rendu une décision qui visait toutes les réparations nécessaires à la disparition des infiltrations d'eau. Les premiers travaux ont permis de découvrir que la structure des balcons était affectée de noircissure et obligeait des travaux importants. Ces travaux faisaient suite à la découverte par l'expert de l'Administrateur d'un concept architectural comportant des faiblesses majeures. Il était, dès lors, évident que l'absence de solinage et de la continuité de la cavité murale, sans aucun dispositif particulier d'étanchéité devaient être corrigée.
- [122] Malgré le cas souligné par les experts Bossus et Trempe, l'Entrepreneur et l'Administrateur n'ont pas fait les travaux correctifs appropriés autour des portes-fenêtres. Certes, d'enlever ces ouvertures est un travail considérable. Si ces travaux avaient été conçus correctement au départ, ces importants travaux de réparation n'auraient pas été requis ou nécessaire;
- [123] On aurait dû au moins vérifier cette possibilité d'un défaut dans la pose de membrane imperméable sous les portes-fenêtres, cela était mentionné par les deux premiers experts au dossier et repris dans les premières décisions rendues pour Monsieur Jocelyn Dubuc agissant pour l'Administrateur;
- [124] Je conçois mal aussi que le solinage à la jonction des murs et du balcon ait été repris par l'Entrepreneur et pas sous les portes-fenêtres;
- [125] Je ne m'explique pas que l'Administrateur s'engage à émettre un document attestant que *les travaux sont faits en conformité des spécifications des experts* qu'il ne la fasse pas et plaide que tous les travaux prévus à la transaction pour *solutionner les divers problèmes révélés depuis la livraison des unités sont exécutés*, pièce B-5 art.4 et 5;
- [126] L'Administrateur qui prend sur lui d'émettre un document attestant que les travaux sont faits selon les dispositions des experts se doit de s'assurer que les experts ont été consultés, ce qui n'a pas été le cas. L'expert qui dirigeait les travaux à la suite de la transaction est celui mandaté par l'Entrepreneur. Cet expert possède son bureau dans le même édifice que l'Administrateur. Monsieur Nelson Pelletier ne visite les lieux que sporadiquement et est sous les directives de Monsieur André Gagné, l'expert de l'Entrepreneur, l'un des trois experts nommés à la transaction, pièce B-5;
- [127] Aucune des réparations n'a eu le spectre suffisant pour corriger les infiltrations d'eau dénoncées en 2011. On ne m'explique pas ce refus d'enlever la porte-patio suggérée par Léonard en présence de M. Marco Caron. Pourquoi les administrateurs donnent-ils la directive de ne pas à faire

³ Groupe Thibault c. Global Habitation et La Garantie Habitation du Québec Inc.

cette vérification? M. Caron n'est pas que supervisé, il est contrôlé par la direction chez son employeur, l'Administrateur du plan de garantie. On ne lui permet pas de faire le travail d'inspection qui lui revient en vertu du Règlement. Le travail de vérification de l'inspecteur en vertu du Règlement ne doit pas être restreint par une dénonciation. Ces inspecteurs sont des personnes de grande compétence en technique de construction et le devoir de l'Administrateur est de s'assurer que le parc de maisons neuves québécois possède la qualité que le législateur souhaite maintenir sur son territoire;

- [128] La découverte en fin d'audition et la preuve concernant cette drôle de coïncidence entre les différents acteurs et dirigeants des parties en instance est particulièrement dérangeante. La preuve non contredite démontre que M. Michel Raymond, le président de l'Entrepreneur est, au moment de sa constitution en 2009, l'un des actionnaires de l'Administrateur, La Garantie Abrisat Inc. et que son partenaire d'affaires de l'époque est Monsieur Jasmin Girard, l'actuel dirigeant de l'Administrateur du plan de garantie;
- [129] Monsieur Michel Raymond est toujours le président de Consortium MR Canada Ltée et a délaissé ses fonctions auprès de l'Administrateur tandis que Monsieur Jasmin Girard en est toujours le directeur. Ainsi, lorsque Monsieur Jasmin Girard, en compagnie du représentant du séquestre nommé pour prendre la suite de la Garantie Abrisat Inc. se présente pour visiter les lieux, Mme Tremblay remarque qu'une relation particulière existe entre M. Girard et Monsieur Pascal Raymond. Ce dernier ne dévoilera et confirmera cette relation d'affaires entre son père et Monsieur Girard qu'après que le Registre des Entreprises de l'an 2009, pièce B-24, soit produit. Cette pièce B-24 mentionne Michel Raymond et Jasmin Girard à titre d'actionnaire et dirigeant;
- [130] Il y a ici apparence de conflit d'intérêts par cette relation entre le président de l'Entrepreneur, Monsieur Michel Raymond (pièce B-23) et Monsieur Jasmin Girard, le directeur de l'Administrateur. Ils sont les actionnaires fondateurs de la Garantie Abrisat (pièce B-24) et y occupaient les fonctions de président du conseil d'administration pour Monsieur Michel Raymond et de principal dirigeant pour Monsieur Jasmin Girard au moment de la prise de possession des parties communes du bâtiment sous examen. Cette relation n'a pas été dévoilée en 2010 aux Bénéficiaires et deviendra connue pendant la période de l'audition de l'arbitrage;
- [131] Le fils de Monsieur Michel Raymond, Monsieur Pascal Raymond, témoin principal de l'Entrepreneur et son vice-président ne reconnaîtra ce partenariat d'affaires qu'après que l'état des renseignements du Registraire des Entreprises du Québec est produit, pièce B-24;
- [132] Aux questions préalables sur l'existence d'une relation entre lui et Monsieur Girard qui se déplace sur les lieux avec Monsieur Martin Belhumeur, représentant du séquestre nommé le 19 novembre 2015 ou d'une interrelation particulière, il donnera une explication d'être une personne

sociable et qu'aucune relation personnelle n'existe. En ne dévoilant pas connaître M. Jasmin Girard, une relation d'affaires de son père qu'il devait connaître ou aurait dû connaître, sa crédibilité est affectée de manière grave.

- [133] De même, les directives données à M. Caron par M. Girard lors du constat qu'il existe des infiltrations d'eau et le refus de retirer une porte-patio se mérite d'être qualifié afin de ne pas faire une découverte qui affecterait l'Entrepreneur et l'Administrateur de faire des réparations qui sont déjà lourdes de conséquences financières. Sur ce sujet, l'Entrepreneur a fait valoir des travaux de réparation de plus de 250 000\$ alors qu'il lui est réclamé la somme de 327 000\$ pour les travaux effectués par l'Administrateur;
- [134] Devant la pièce B-24, M. Pascal Raymond reconnaîtra alors avoir rencontré M. Jasmin Girard qu'il connaît sur les lieux. Il qualifiera alors s'être comporté comme il l'a fait avec tous ceux qui étaient là et ne comprend pas ce que Madame Tremblay a pu voir ou constater. Monsieur Pascal Raymond mentionnera *que Monsieur Jasmin n'est pas une personne de proximité* contrairement à ce qu'en dit Madame Tremblay, *j'étais simplement content de le voir* ;
- [135] Les articles 83.0.1 et suivants du Règlement ont été ajoutés afin de confier l'administration d'un plan de garantie exclusivement à des personnes morales sans but lucratif, et ce, dans le double objectif d'assurer un traitement plus équitable des réclamations des bénéficiaires sans égard ; à des préoccupations de profit et à éliminer les apparences de conflits d'intérêts entre le milieu de la construction et l'administration du plan;
- [136] La nomination d'un administrateur provisoire, séquestre en instance, vise à éloigner les acteurs possédant des intérêts financiers ou commerciaux aux traitements des réclamations des bénéficiaires. Lorsque M. Jasmin Girard et le représentant du séquestre se présentent sur les lieux pour venir constater, cette modification du règlement adoptée par le législateur n'est pas respectée.
- [137] L'apparence de conflit d'intérêts a été constatée par la représentante nommée par les Bénéficiaires et un conflit d'intérêts confirmé par la preuve;
- [138] Le défaut de l'Administrateur d'un suivi de son représentant Nelson Pelletier qui est sous les directives de l'expert de l'Entrepreneur André Gagné et d'une remise d'un document attestant de la conformité des travaux aux spécifications des experts nommés à la transaction B-5 est aussi contraire au rôle fondamental de l'Administrateur du plan de garantie dont il est fait mention dans le *Règlement*;
- [139] Nombre de décisions ont été rendues qui soulignent le caractère de protection de l'acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf et le rôle objectif de l'Administrateur d'un plan de garantie. Le Bénéficiaire nommé au Règlement est en droit de s'attendre que l'Administrateur agisse comme il s'y est engagé dans la transaction B-5 qu'il a signé le 29^e jour d'avril 2014;

- [140] Aucune explication n'est donnée sur cette absence de réalisation de tests d'eau par les experts lors des travaux sous la surveillance de Monsieur Pelletier, représentant de l'Administrateur nommé à la transaction;
- [141] La preuve probante est à l'effet que les travaux de réparations décrits aux rapports des experts de l'Administrateur se concentraient sur les balcons et ne visaient pas particulièrement la reprise de solinage sous les portes-patio;
- [142] Les plans remis par l'Administrateur à Construction Léonard Inc., n'avaient pas de mention à retirer les portes-patio. Il aurait été sûrement plus clair d'obtenir des précisions sur les travaux que cet entrepreneur a fait s'il avait témoigné, mais je ne l'ai pas entendu;
- [143] La supervision du surveillant Pelletier par l'expert mandaté de l'Entrepreneur André Gagné qui a ses bureaux dans un espace voisin de l'Administrateur est aussi une source d'apparence de conflit d'intérêts;
- [144] Le choix de l'expert Murray Henkel qui a préparé le détail des travaux qu'a exécutés Léonard pour donner une opinion objective est questionnable. Effectivement, le devis de réparations ne précise pas ce qu'il doit se faire à la jonction des balcons et des murs sous les portes-fenêtres;
- [145] Pourtant l'expert André Flora-Velhinho, témoin expert pour l'Administrateur et l'un des signataires du dernier rapport de Murray Frankel, pièce A-1, est éloquent dans les termes introductifs, de ce rapport :
- 1) Le 11 mai 2016 un document intitulé mesures correctives proposées;
 - 2) Le 17 juin 2016 un document intitulé « état des dessous de balcons de copropriété 592, 598 et 604, rue Morin à Sainte-Adèle, Québec;
 - 3) Le 25 août 2016, préparer les plans pour permis et construction « Réhabilitation des balcons – L'Harmonie Sainte-Adèle »
- [146] On constate que les signataires des documents qui ont servi à faire les réparations aux balcons sont les signataires du dernier rapport d'expertise de l'Administrateur. Cette expertise confirme que :
- 1) Il y a toujours des infiltrations d'eau;
 - 2) Les infiltrations proviennent des portes-patio;
- [147] L'architecte expert André Flora-Velhinho admettra que malgré le mandat « de préparer et proposer » un ensemble des mesures correctrices constructives relativement aux diverses problématiques d'infiltrations et dégoulinements d'eau des balcons subis par les propriétaires (point 1.0, rapport du 11 mai 2016) qui adressait spécifiquement les problématiques d'eau affectant les balcons (et leurs jonctions respectives) (point 2.0 – Rapport du 11 mai 2016) et la mention au point 7, du même rapport qu'aucun test d'eau n'a été fait sur les portes-patio à cette époque, que les gouttes d'eau intérieures étaient associées à la déficience de confection des balcons et qu'*« il n'a jamais pensé qu'il était possible d'une déficience dans la pose des portes-patio »*;

- [148] Il confirme par ailleurs qu'il a constaté que la membrane bleue sous la porte-patio retirée par l'Expert Bossus ne chevauche pas la membrane protectrice de la chape de béton formant le plancher du balcon, le 4 juillet 2019;
- [149] Monsieur Flora Velhino expliquera ne pas avoir fait de vérification au bas des portes-patio, car il assumait que les réparations de solinage au pourtour des balcons étaient faites. Cette erreur s'est reproduite dans toutes les tentatives de réparations depuis la première dénonciation;
- [150] Finalement il donnera son opinion que tous les détails des réparations ne pourront être connus qu'à l'occasion des travaux de retrait des portes-patio. Ce n'est qu'à ce moment qu'il sera possible de déterminer tout ce qui devra être fait, de là l'importance d'une surveillance des travaux et de l'importance de cette obligation inscrite à la transaction;
- [151] L'expert Flora le dit : « *il existait un 2^e paradigme sous le premier qu'il n'a pas été en mesure de découvrir puisqu'il n'a pas eu de mandat de surveillance* »;
- [152] Le premier rapport de Murray Frankel visait à corriger les infiltrations d'eau provenant des balcons et régler les autres problématiques qui seraient découvertes pendant les travaux;
- [153] Le deuxième mandat en 2019 est de cibler et localiser la provenance des infiltrations d'eau;
- [154] C'est ainsi qu'en contre-interrogatoire, Monsieur Flora admettra avoir constaté ce que l'on voit aux photos du rapport d'expertise complémentaire du 4 juillet 2019 de Monsieur Bossus, soit :
- (i) Les infiltrations d'eau;
 - (ii) Le papier pare-intempérie ne chevauche pas le dessus de la tête métallique à la base des murs;
 - (iii) De la moisissure sur la sous-face de baguette de bois;
 - (iv) Des membranes qui ne se chevauchent pas à la base des portes-patio;
 - (v) Des interstices entre la base des portes-patio et le plancher du balcon;
 - (vi) Que l'eau s'infiltré entre la membrane du solin de seuil et celle posée sur la terrasse;
 - (vii) D'altération de pièces de bois au pourtour des portes-patio;
 - (viii) Un seuil de bois posé de façon inversée dirigeant l'eau qui peut s'infiltrer vers l'intérieur;
- [155] Trois (3) des quatre (4) portes-fenêtres qu'il a examinées laissent infiltrer l'eau;
- [156] Finalement, il confirmera aussi que des pentes des planchers de balcons et les seuils ne sont pas comme les plans de réparation soumis l'indique (pente

trop prononcée et absence d'un espace de 1,75 pouces entre le plancher et le seuil de porte-patio);

- [157] Il devient alors certain que la conclusion inscrite dans le rapport de Monsieur Stéphane Bossus, pièce B-11, page 32 ne peut être contredite : ...L'eau s'infiltré ...;
- [158] L'omission de faire un solinage selon les règles de l'art, sous les portes-fenêtres, au moment de la construction des balcons est l'une des causes de l'existence d'infiltration d'eau dénoncée par les Bénéficiaires;
- [159] Il est évident que les réparations pour corriger l'absence de plan d'étanchéité n'ont pas particulièrement visé au solinage sous les portes-fenêtres;
- [160] La firme Murray Frankel et ses experts ont tenu pour acquis qu'au moment des réparations il y aurait la découverte de cette carence alors que les Entrepreneurs qui ont fait des réparations s'en sont tenus aux balcons sans faire un examen de la qualité du solinage sous les portes-patio. Aucune mention spécifique n'étant inscrite au devis, Léonard n'a pas fait ces travaux;
- [161] L'absence de surveillance des travaux, comme s'y était engagé l'Administrateur, devenant ainsi une carence dans le traitement de cette saga qui n'en finit plus puisqu'une personne compétente, libre de tous intérêts aurait certainement fait cette vérification par de simples tests d'eau convenus à la transaction;
- [162] L'absence de marque d'infiltration d'eau sur les planchers de bois près des portes-patio ne vient pas contredire que l'eau ne s'infiltré pas. Ce n'est pas par ce que les infiltrations ne sont pas importantes et ne tachent pas les planchers qu'elles n'existent pas.
- [163] À compter du moment que l'Expert de l'Administrateur constate le défaut de la pose des membranes sous les portes-patio lorsque Stéphane Bossus fait retirer l'une de ces portes, situation existante depuis la construction des bâtiments résidentiels neufs, l'Administrateur devait cesser de contester la couverture de cette malfaçon dénoncée dans la première année de la garantie alors qu'aucune réparation de l'Entrepreneur ou d'un sous-entrepreneur n'a visé le solinage sous les portes-fenêtres;
- [164] L'absence de test d'eau pour identifier la source du passage de l'eau, d'une surveillance des travaux de réparations, d'attestation que les travaux ont été effectués selon les prescriptions des experts, de demande d'une méthode correctives aux experts ou aux personnes désignées par ceux-ci afin que l'Entrepreneur solutionne définitivement la situation qu'ils auraient observés, conformément aux spécifications des experts Bossus, Trempe et Gagné me convainc de l'usage déraisonnable de droit par l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- [165] Les carences du solinage aux portes-patio ont été soulevées depuis le début par l'architecte Trempe, expert de l'Administrateur, et aucun travaux que ce soit de vérification ou de réparation ne s'est attardé à cette déficience. C'est comme si par une pensée magique serait disparue cette opinion d'expert du

dossier, alors que le rapport est produit en preuve que cette opinion n'est pas désavouée et tient lieu de son témoignage;

[166] Aucune autre partie ne peut être responsable quant à l'assemblage des balcons au mur sous les portes-fenêtres que l'Entrepreneur. L'absence de dispositif particulier d'étanchéité est une faiblesse majeure à la jonction des balcons et est connue dès le 17 juillet 2012, pièce B-3. L'Administrateur ne peut se cacher sous *l'argument qu'après vérifications, inspections des lieux et analyse, les désordres allégués aux portes-patio (...) n'ont aucun lien avec les autres dénoncés, pour lesquels des décisions de conciliation, sentences arbitrales et travaux correctifs, ont eu lieu, concernant les balcons* », décision du 16 juillet 2018, pièce B-10;

(les soulignés du soussigné)

[167] La demande de remboursement des honoraires et frais de justice engagés par les Bénéficiaires est bien fondée et j'accorderai les coûts payés pour faire respecter les obligations convenues en vertu du Règlement encadrant les Parties et décrites à la transaction B-5. Il y est entendu que les gestes posés par l'Entrepreneur et l'Administrateur devaient *solutionner les divers problèmes révélés depuis la livraison des unités* alors que de manière déraisonnable ils se sont gardés de prendre les moyens appropriés pour vérifier et s'assurer que les infiltrations ne provenaient pas de l'absence de solinage adéquat sous les portes-patio. Ceci étant soulevé en mars 2011 par l'expert Stéphane Bossus, pièce B-2, et l'architecte Richard Trempe en juillet 2012, pièce B-3, dans son rapport remis à Jocelyn Dubuc. Je souligne ici que c'est M. Dubuc qui conclut et rend une décision et qualifie les infiltrations d'eau comme une malfaçon découverte la première année au sens du contrat de garantie, pièce B-4. Il est la voix de l'Administrateur;

[168] Il m'apparaît que l'Administrateur se devait de prendre tous les moyens pour donner plein effet à la décision de la personne qui le représente dans le cadre de l'application du Règlement et non de protéger ses intérêts ou celui d'un partenaire d'affaire occulte et parallèle;

[169] Ce devoir règlementaire d'ordre public pour le respect des obligations de résultat d'un entrepreneur n'est pas exercé de manière raisonnable à compter du moment que l'entrepreneur Léonard propose de retirer une porte-patio afin de vérifier cette possibilité d'une carence dans son installation. Lorsque M. Caron refuse d'y procéder suite à une directive de son supérieur Jasmin Girard, l'Administrateur choisit de protéger ses intérêts et celui de l'Entrepreneur et non d'agir dans l'application du plan de garanti de manière objective et pour la protection des Bénéficiaires, souvent qualifiés par les tribunaux et décisions arbitrales comme un consommateur;

[170] Les frais et honoraires de la firme d'avocats des Bénéficiaires à compter du 1^{er} mai 2018, date de la présence de M. Léonard et Carron et le refus de retirer la porte-patio marque le moment de l'exercice d'un droit de manière déraisonnable;

[171] La demande de l'avocat des Bénéficiaires de 35 506,37\$ est ainsi accordée puisqu'il s'agit des frais et honoraires engagés depuis le 14 mai 2018 malgré que l'Administrateur a fait effectuer des travaux par un autre conformément à ses obligations prévues au paragraphe 6 de l'article 34 du Règlement :

Art. 34 La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° (...)

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

FRAIS D'EXPERTISE

[172] Les frais de l'expert Stéphane Bossus d'un montant de 7 410,15\$, détaillés à ses factures B-19, sont qualifiés conformes aux spécifications de l'article 124 du Règlement puisque pertinentes et raisonnables et l'Administrateur devra les rembourser aux Bénéficiaires comme prévu à cet article;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

Sur chacun des bâtiments sujets de l'arbitrage :

ORDONNE à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de faire toutes les réparations nécessaires à corriger la présence des infiltrations d'eau dénoncées dans la première année de la garantie et qualifiées de malfaçon ;

ORDONNE à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, notamment, d'effectuer les travaux suivants :


- Toutes les portes-patio des unités 3-4-5 et 6 doivent être enlevées et remplacées si cela est nécessaire ;
- Le solinage au-dessus, en dessous et aux pourtours de ces portes repris selon les règles de l'art;

- La pente des planchers des balcons repris de manière à retrouver un minimum de 1 ¾ de pouces entre le plancher et le seuil des portes-patio;
- Effectuer tous les autres travaux de réparation requis que permettra de découvrir les travaux ci-avant décrits;
- Réagréer avec des matériaux neufs de même qualité afin de redonner aux bâtiments son aspect initial lors de la prise de possession;
- Les travaux devant débiter à la plus prochaine date possible selon les conditions météorologiques et devant se terminer au plus tard le 30 juin 2020;
- Comme entendu dans la transaction B-5, les travaux devront se faire sous la surveillance de l'Administrateur qui devra émettre ou faire émettre un certificat de complétion des travaux selon les règles de l'art à chacun des Bénéficiaires;

CONDAMNE L'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer aux Bénéficiaires la somme de 35 506,37\$, avec intérêt légal à compter du 30^e jour de la date de la présente;

CONDAMNE l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires la somme de 7 410,15\$ à titre de frais d'expertise en vertu de l'article 124 du Règlement;

Tous les frais de l'arbitrage étant à la charge de l'Administrateur conformément à l'Article 123 du Règlement, le montant de ces frais portant intérêt légal à compter du 30^e jour de sa facturation;



Me Jean Morissette, arbitre

Sont joints :

- Annexe I : Pièces des Bénéficiaires
- Annexe II : Pièces de l'Entrepreneur
- Annexe III : Pièces de l'Administrateur;
- Annexe IV : Liste des autorités consultés

Annexe I
Pièces des Bénéficiaires

Cahier Harmonie **592**

- B-1 : Lettre de dénonciation des procureurs du bénéficiaire du 28 mars 2011;
- B-2 : Rapports d'expertises de la firme d'experts « Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments » du 29 avril 2011 et du 17 juin 2011;
- B-3 : Rapport d'analyse de la firme « Patenaude-Trempe Inc.
- B-4 : « En liasse » Décisions de « *l'administrateur Dubuc* » du 10 septembre 2012 et du 22 octobre 2012;
- B-5 : Transaction signée par tous;
- B-6 : Courriel du 6 juin 2014 de Jocelyn Dubuc;
- B-7 : Lettre des procureurs du bénéficiaire du 14 mai 2018;
- B-8 : Décision du 15 février 2016 de Martin Bérubé accompagnées des rapports de « *Patenaude, Trempe* » et de « *Murray Frankel* »
- B-9 : Photos de Madame Tremblay (2011 vs aujourd'hui);
- B-10 : Courriel de Me Baillargeon du 16 juillet 2018;
- B-11 : Rapport d'expertise complémentaire de la firme d'experts « *Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments* » du 4 juillet 2019;
- B-12 : Lettre de Consortium MR du 20 octobre 2011;
- B-13 : Échanges intervenus entre Madame Tremblay et Monsieur Pelletier des 25-26 novembre 2014;
- B-14 : Mise en demeure de Monsieur Dubuc à Consortium du 12 janvier 2015;
- B-15 : Mise en demeure à la Garantie du 15 juillet 2015;
- B-16 : Opinion de « Le Groupe Murray Frankel » du 11 mai 2016;
- B-17 : 6 photos automne 2011;
- B-18 : Rapport S. Bossus 12 décembre 2018;

- B-19 : Honoraire de l'expert Bossus;
- B-20 : Rapport de M. Nelson Peltier pour l'unité #604 (sur clé USB);
- B-21 : Facture du bureau de Janson Larente relative aux travaux – services depuis 14 mai 2018 (refus de l'administrateur);
- B-22 : 6 photos et 2 vidéos en laisse du 21 juin 2018;
- B-23 : REQ de l'entrepreneur;
- B-24 : REQ Garantie Maître Bâtitseur;

Cahier Harmonie **598**

- B-1 : Lettre de dénonciation des procureurs du bénéficiaire du 28 mars 2011;
- B-2 : Rapport d'expertise de la firme d'experts « *Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments* » du 17 juin 2011;
- B-3 : Rapport d'analyse de la firme « *Patenaude-Trempe Inc.* » du 17 juillet 2012;
- B-4 : « En liasse » Décisions de « *l'administrateur Dubuc* » du 10 septembre 2012 et du 22 octobre 2012;
- B-5 : Transaction signée par tous;
- B-6 : Courriel du 6 juin 2014 de Jocelyn Dubuc;
- B-7 : Lettre des procureurs du bénéficiaire du 14 mai 2018;
- B-8 : Décision du 15 février 2016 de Martin Bérubé accompagnées des rapports de « *Patenaude, Trempe* » et de « *Murray Frankel* »;
- B-9 : Photos de Madame Tremblay (2011 vs aujourd'hui);
- B-10 : Courriel de Me Baillargeon du 16 juillet 2018;
- B-11 : Rapport d'expertise complémentaire de la firme d'experts « *Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments* » du 4 juillet 2019;
- B-12 : Lettre de Consortium MR du 20 octobre 2011;

- B-13 : Échanges intervenus entre Madame Tremblay et Monsieur Pelletier des 25-26 novembre 2014;
- B-14 : Mise en demeure de Monsieur Dubuc à Consortium du 12 janvier 2015;
- B-15 : Mise en demeure à la Garantie du 15 juillet 2015;
- B-16 : Opinion de « Le Groupe Murray Frankel » du 11 mai 2016;
- B-17 : 6 photos automne 2011;
- B-18 : Rapport S. Bossus 12 décembre 2018;
- B-19 : Honoraire de l'expert Bossus;
- B-20 : Rapport de M. Nelson Peltier pour l'unité #604 (sur clé USB);
- B-21 : Facture du bureau de Janson Larente relative aux travaux – services depuis 14 mai 2018 (refus de l'administrateur);
- B-22 : 6 photos et 2 vidéos en laisse du 21 juin 2018;
- B-23 : REQ de l'entrepreneur;
- B-24 : REQ Garantie Maître Bâtitseur;

Cahier Harmonie **604**

- B-1 : Lettre de dénonciation des procureurs du bénéficiaire du 28 mars 2011;
- B-2 : Rapport d'expertise de la firme d'experts « *Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments* » du 17 juin 2011;
- B-3 : Rapport d'analyse de la firme « *Patenaude-Trempe Inc.* » du 17 juillet 2012;
- B-4 : «En liasse» Décisions de « *l'administrateur Dubuc* » du 10 septembre 2012 et du 22 octobre 2012;
- B-5 : Transaction signée par tous;
- B-6 : Courriel du 6 juin 2014 de Jocelyn Dubuc;

- B-7 : Lettre des procureurs du bénéficiaire du 14 mai 2018;
- Bb-8 : Décision du 15 février 2016 de Martin Bérubé accompagnée des rapports de « *Patenaude, Trempe* » et de « *Murray Frankel* »;
- B-9 : Photos de Madame Tremblay (2011 vs aujourd'hui);
- B-10 : Courriel de Me Baillargeon du 16 juillet 2018;
- B-11 : Rapport d'expertise complémentaire de la firme d'experts « *Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments* » du 4 juillet 2019;
- B-12 : Lettre de Consortium MR du 20 octobre 2011;
- B-13 : Échanges intervenus entre Madame Tremblay et Monsieur Pelletier des 25-26 novembre 2014;
- B-14 : Mise en demeure de Monsieur Dubuc à Consortium du 12 janvier 2015;
- B-15 : Mise en demeure à la Garantie du 15 juillet 2015;
- B-16 : Opinion de « Le Groupe Murray Frankel » du 11 mai 2016;
- B-17 : 6 photos automne 2011;
- B-18 : Rapport S. Bossus 12 décembre 2018;
- B-19 : Honoraire de l'expert Bossus;
- B-20 : Rapport de M. Nelson Peltier pour l'unité #604 (sur clé USB);
- B-21 : Facture du bureau de Janson Larente relative aux travaux – services depuis 14 mai 2018 (refus de l'administrateur);
- B-22 : 6 photos et 2 vidéos en laisse du 21 juin 2018;
- B-23 : REQ de l'entrepreneur;
- B-24 : REQ Garantie Maître Bâtitseur;

Annexe II
Liste des pièces de l'Entrepreneur

(Cahier 592, rue Morin)

- EG-1 : Décision de l'administrateur du 8 janvier 2013 de Jocelyn Dubuc;
- EG-2 : Rapport de visite du 17 juin 2014 de Monsieur Nelson Pelletier de L'APCHQ;
- EG-3 : Lettre de Monsieur Jocelyn Dubuc datée du 18 septembre 2014;
- EG-4 : Rapport de visite du 147 juin 20147 de Monsieur Nelson Pelletier de l'APCHQ;
- EG-5 : Devis sommaire / Portée des travaux d'Abritat daté du 13 juillet 2016;
- EG-6 : Sentence arbitrale datée du 29 avril 2014;
- EG-7 : Croquis d'André Gagné dans le cadre de la Transaction;
- EG-8 : Lettre de Consortium MR Canada Ltée en date du 24 mai 2016 adressée à Monsieur Marc Baillargeon;
- EG-9 : Courriel de Me Benoît Roussy daté du 29 septembre 2016 ainsi que le rapport d'expertise d'André Gagné daté du 20 septembre 2016
- EG-10 : Courriel de Monsieur Nelson Pelletier daté du 24 octobre 2014;
- EG-11 : Compte-rendu de la conférence téléphonique tenue le 11 novembre 2015;
- EG-12 : Relevé et pièces justificatives pour les travaux de construction de Les Entreprises Léonard Inc. au montant de 361 694.81\$;
- EG-13 : Demande introductive d'instance remodifiée (quatrième modification en date du 28 novembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175;
- EG-14 : Défense et demande reconventionnelle à l'encontre de la demande introductive d'instance remodifiée (2^e modification en date du 6 septembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175;
- EG-15 : Lettre en date du 28 janvier 2015 adressée à Me Martin Janson;

EG-16 : Courriel en date du 9 septembre 2015 adressé à Monsieur Martin Bérubé d'Abritat;

EG-17 : (...);

EG-18 : Lettre de Murray Frankel en date du 4 avril 2016 (5 pages);

EG-18a Trois (3) feuilles de plans de Murray Frankel datées du 25 août 2016;

EG-18b Lettre d'Abritat du 13 juillet 2016 (16 pages);

EG-18c Lettre d'Abritat du 12 septembre 2019 (24 pages);

EG-18d Deux (2) photographies des travaux correctifs 2011 (3194 et 3197);

EG-19 : Une (1) photographie, détail du solin intramural en correction;

EG-20 : Une (1) photographie, durant la construction;

EG-21 : Trois (3) photographies lors de la construction (noir et blanc);

EG-22 : Vingt (20) photographiques (le 9 janvier 2010, 8 mars 2011, 11 photographies en septembre 2011, 3 photographies en octobre 2011, 2 photographes en mars 2012 et 2 photographies en mai 2013);

EG-23 : Rapport TechNorm du 11 décembre 2012;

EG-24 : Lettre de Me Martin Janson du 31 mars 2015;

(Cahier **598**, rue Morin) :

EG-1 : Décision de l'administrateur du 8 janvier 2013 de Jocelyn Dubuc;

EG-2 : Décision de l'administrateur du 13 mai 2013 de Jocelyn Dubuc;

EG-3 : Décision de l'administrateur du 9 septembre 2013 de Jocelyn Dubuc;

EG-4 : Rapport de visite du 2 septembre 2014 de Monsieur Nelson Pelletier de l'APCHQ;

EG-5 : Rapport de visite du 10 octobre 2014 de Monsieur Nelson Pelletier de l'APCHQ;

- EG-6 : Rapport d'André Gagné du 15 décembre 2015;
- EG-7 : Croquis d'André Gagné dans le cadre de la Transaction;
- EG-8 : Lettre de Consortium MR Canada Ltée en date du 24 mai 2016 adressée à Monsieur Marc Baillargeon;
- EG-9 : Courriel de Me Benoît Roussy daté 29 septembre 2016 ainsi que le rapport d'expertise d'André Gagné daté du 20 septembre 2016;
- EG-10 : Sentence arbitrale datée du 29 avril 2014;
- EG-11 : Courriel de Monsieur Nelson Pelletier daté du 24 octobre 2014;
- EG-12 : Compte-rendu de la conférence téléphonique tenue le 11 novembre 2015;
- EG-13 : Relevé et pièces justificatives pour les travaux de construction de Les Entreprises Léonard Inc. au montant de 361 694.81\$;
- EG-14 : Demande introductive d'instance remodifiée (quatrième modification en date du 28 novembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175;
- EG-15 : Défense et demande reconventionnelle à l'encontre de la demande introductive d'instance remodifiée (2^e modification en date du 6 septembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175);
- EG-16 : Lettre en date du 28 janvier 2015 adressée à Me Martin Janson;
- EG-17 : Courriel en date du 9 septembre 2015 adressée à Monsieur Martin Bérubé d'Abritat;
- EG-18 : Lettre de Murray Frankel en date du 4 avril 2016 (5 pages);
- EG-18a Trois (3) feuilles de plans de Murray Frankel datées du 25 août 2016;
- EG-18b Lettre d'Abritat du 13 juillet 2016 (16 pages);
- EG-18c Lettre d'Abritat du 12 septembre 2019 (24 pages);
- EG-18d Deux (2) photographies des travaux correctifs 2011 (3194 et 3197);
- EG-19 : Une (1) photographie, détail du solin intramural en correction;

- EG-20 :Une (1) photographie, durant la construction;
- EG-21 :Trois (3) photographies lors de la construction (noir et blanc);
- EG-22 :Vingt (20) photographiques (le 9 janvier 2010, 8 mars 2011, 11 photographies en septembre 2011, 3 photographies en octobre 2011, 2 photographes en mars 2012 et 2 photographies en mai 2013;
- EG-23 :Rapport TechNorm du 11 décembre 2012;
- EG-24 :Lettre de Me Martin Janson du 31 mars 2015;

(Cahier **604**, rue Morin) :

- EG-1 : Décision de l'administrateur du 22 octobre 2012 de Jocelyn Dubuc;
- EG-2 : Décision de l'administrateur du 8 janvier 2013 de Jocelyn Dubuc;
- EG-3 : Rapport de visite du 2 décembre 2014 de Monsieur Nelson Pelletier de l'APCHQ;
- EG-4 : Rapport d'André Gagné du 15 décembre 2015 ainsi qu'un curriculum vitae;
- EG-5 : Croquis d'André Gagné dans le cadre de la Transaction;
- EG-6 : Lettre de Consortium MR Canada Ltée en date du 24 mai 2016 adressée à Monsieur Marc Baillargeon;
- EG-7 : Courriel de Me Benoît Roussy daté du 29 septembre 2016 ainsi que le rapport d'expertise d'André Gagné daté du 20 septembre 2016;
- EG-8 : Sentence arbitrale datée du 29 avril 2014;
- EG-9 : Courriel de Monsieur Nelson Pelletier daté du 24 octobre 2014;
- EG-10 : Compte-rendu de la conférence téléphonique tenue le 11 novembre 2015;
- EG-11 : Relevé et pièces justificatives pour les travaux de construction de Les Entreprises Léonard Inc. au montant de 361 694.81\$;

- EG-12 : Demande introductive d'instance remodifiée (quatrième modification en date du 28 novembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175;
- EG-13 : Défense et demande reconventionnelle à l'encontre de la demande introductive d'instance remodifiée (2^e modification en date du 6 septembre 2017) portant le numéro de Cour 500-17-097456-175;
- EG-14 : Lettre en date du 28 janvier 2015 adressée à Me Martin Janson;
- EG-15 : Courriel en date du 9 septembre 2015 adressée à Monsieur Martin Bérubé d'Abritat;
- EG-16 : (...)
- EG-17 : (...)
- EG-18 : Lettre de Murray Frankel en date du 4 avril 2016 (5 pages);
- EG-18a Trois (3) feuilles de plans de Murray Frankel datées du 25 août 2016;
- EG-18b Lettre d'Abritat du 13 juillet 2016 (16 pages);
- EG-18c Lettre d'Abritat du 12 septembre 2019 (24 pages);
- EG-18d Deux (2) photographies des travaux correctifs 2011 (3194 et 3197);
- EG-19 : Une (1) photographie, détail du solin intramural en correction;
- EG-20 : Une (1) photographie, durant la construction;
- EG-21 : Trois (3) photographies lors de la construction (noir et blanc);
- EG-22 : Vingt (20) photographiques (le 9 janvier 2010, 8 mars 2011, 11 photographies en septembre 2011, 3 photographies en octobre 2011, 2 photographes en mars 2012 et 2 photographies en mai 2013);
- EG-23 : Rapport TechNorm du 11 décembre 2012;
- EG-24 : Lettre de Me Martin Janson du 31 mars 2015;

Annexe III
Liste des pièces de l'Administrateur

- A-1 : Rapport GMF du 27 mai 2019
- A-2 : Commentaires de M. Bossus 1 septembre 2016;
- A-3 : Courriel d'acceptation des travaux du bureau Janson;

Annexe IV

LISTE DES AUTORITÉS CONSULTÉS

1. Pierre Blain et Diane Coupal-Balis c. Villa construction 2006 Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 12078001 et 132502001, 21 octobre 2013;
2. Gaston Lefrançois et Lorraine Boucard c. 9125-2575 Québec Inc. / Gestion ImmoBilia et La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc., Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 2009-10-001, 7 octobre 2010;
3. Isabelle Bouchet et Yanick Duval c. 9165-7395 Québec Inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire Inc., Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), S15-022002-NP, 28 septembre 2018;
4. Michel Morin c. Construction B. Gauley Inc. (inactif) et La Garantie Habitation du Québec Inc., Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), S13-041002-NP, 27 septembre 2013;
5. Les Habitations signature Inc. et Peter Foco -et- Marilyn Folco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 2008-09-007, 29 avril 2009;
6. Syndicat de copropriété Garneau-Rivard c. Développement Covacor Ltée et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Société pour la résolution des conflits Inc. (Soreconi), 061214001 (020975-4 GMN), 6 septembre 2007;
7. Gaétan Dufour c. Rénovations René Gauthier Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 2006-15-001, 23 février 2007;
8. Syndicat des copropriétaires des 5410 @ 5476, rue de Mentana c. 9052-9850 Québec Inc. et La Garantie D.B.R.N. de l'APCHQ, Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI), 060222002, 11 décembre 2006;
9. Colette Viel c. Les Entreprises Immobilières du Terroir Ltée, Cour d'Appel, 500-09-007532-989, (500-05-006714-933), 8 mai 2002;
10. Huguette Poulin c. Société immobilière Campiz Ltée et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc., Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), 03-0302, 16 septembre 2004;

11. Ville de Saint-Émile c. Bizier et Rhéault Inc., Tribunal Administratif du Québec, SAI-Q-04111114-9810, 14 mai 2002;
12. Isabelle Boucher et Yanick Duval c. 9165-7395 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire Inc., Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), S15-022002-NP, 28 septembre 2018;
13. Rénovation Michel Roberge c. SDC du 325 et 327, Ovila-Rhéaume et Raymond Chabot, administrateur provisoire du plan de garantie de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, S16-051602-NP, 23 mars 2017;
14. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle et René Blanchet, ès qualités d'arbitre au Centre d'arbitrage commercial national et international du Québec, Cour d'Appel, 500-09-013349-030, (450-05-004987-026), 15 décembre 2004;
15. Groupe Thibault Inc. c. 9184-4282 Québec Inc. / Global Habitation et Price Waterhouse Cooper Inc. ès qualité d'Administratrice provisoire de la Garantie Habitation du Québec Inc., Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 2016-05-002, 2017-16-003, 2017-05-002, 11 octobre 2018;
16. Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiment 5 et 6), Syndicat des copropriétaires l'Équinoxe (phase I Est, phase II Ouest), Syndicat des copropriétaires l'altitude, Syndicat des copropriétaires Les Manoirs Domaine du Géant (phase I, Phase II, Phase IIIA, Phase IIIB), Syndicat des copropriétaires Tremblant Les Eaux (Phase IA, Phase IB, Phase IIA, hase IIB) c. Station Mont-Tremblant SEC et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 2012-15-016, 2013-15-004, 2013-15-008, 10 novembre 2017;