

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1.1, r.8) (le « Règlement »)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

No dossier GAJD: 20202905

Entre:

Syndicat de copropriété Inverness (Prud'homme)

Bénéficiaire

Et

Condos KnightsBridge inc. représenté par le syndic à la faillite Richter

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre: Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour le Bénéficiaire: Madame Nicole Bialobos Chalom

Pour l'Entrepreneur: Messieurs Andrew Addesky et Patrick Lareau (absents)

Pour l'Administrateur: Mtre. Pierre-Marc Boyer

Date d'audience: Le 19 février 2021

Lieu d'audience: Par vidéoconférence

Date de la décision: Le 25 février 2021

Parties:

BÉNÉFICIAIRE: Syndicat de copropriété Inverness (Prud'homme)
3475 avenue Prud'homme – condo 201
Montréal (Québec)
H4A 3H6

ENTREPRENEUR: Condos KnightsBridge inc.
7474 Saint-Hubert
Montréal (Québec)
H2R 2N3

ADMINISTRATEUR: La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
4101 rue Molson
3^e étage
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

Mandat

1. Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 1^{er} juin 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Chronologie:

- 10 juillet 2019: Réception des parties communes du Bâtiment
- 6 octobre 2019: Réception de la dénonciation écrite
- 6 février 2020: Première visite des lieux par le Conciliateur
- 25 février 2020: Deuxième visite des lieux par le Conciliateur
- 11 mai 2020: Décision de l'Administrateur
- 29 mai 2020: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage de la part du Bénéficiaire
- 1^{er} juin 2020: Désignation de l'arbitre par GAJD
- 14 août 2020: Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur
- 26 août 2020: Ordre donné aux parties de fournir leurs preuves quant à la valeur estimée de la réclamation et leurs représentations sur l'irrecevabilité de l'un ou l'autre des points en litige
- 9 septembre 2020: Réception par le tribunal des représentations écrites du Bénéficiaire et de l'Administrateur

11 mai 2020:	Décision intérimaire
11 mai 2020:	Conférence préparatoire
15 février 2021:	Représentations écrites du Bénéficiaire en lieu de la visite du Bâtiment
17 février 2021:	Représentations écrites de l'Administrateur en lieu de la visite du Bâtiment
19 février 2021:	Audition
25 février 2021:	Décision

Liste des pièces:

2. L'Administrateur a déposé les pièces suivantes :
 - 2.1. A-1 La déclaration de copropriété datée du 18 septembre 2018 ;
 - 2.2. A-2 Certificat de localisation signé le 19 septembre 2018 ;
 - 2.3. A-3 Avis de fin de travaux signé le 8 janvier 2019 ;
 - 2.4. A-4 Rapport d'inspection pré réception signé le 10 avril 2019 ;
 - 2.5. A-5 Courriels de dénonciation transmis par le Bénéficiaire à l'Administrateur, datés du 6 et du 22 octobre 2019, avec en pièces jointes:
 - 2.5.1. Des preuves d'envoi de documents par courrier recommandé;
 - 2.5.2. Le formulaire de dénonciation daté du 6 octobre 2019;
 - 2.5.3. Un courriel transmis par l'Entrepreneur au Bénéficiaire le 23 septembre 2019;
 - 2.6. A-6 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire;
 - 2.7. A-7 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 16 décembre 2019 avec en pièce jointe:
 - 2.7.1. Le formulaire mesures à prendre par l'Entrepreneur vierge;
 - 2.7.2. Le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-5 ;
 - 2.7.3. Une liste des déficiences au 10 décembre 2019
 - 2.8. A-8 Procès-verbal de l'assemblée de copropriétaires daté du 12 novembre 2018
 - 2.9. A-9 Rapport d'inspection pré réception effectué par Cossette & Touchette Inc., daté du 9 avril 2019 ;
 - 2.10. A-10 L'État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec, du Syndicat de copropriété Inverness, daté du 21 juillet 2020;
 - 2.11. A-11 L'État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de l'Entrepreneur Condos Knightsbridge Inc., daté du 21 juillet 2020;
 - 2.12. A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 11 mai 2020, ainsi que:
 - 2.12.1. L'échec de remise daté du 11 mai 2020;
 - 2.12.2. Les lettres aux cautions de Simon Gervais Boyer et de la Souveraine Compagnie d'assurance générale ;

- 2.13. A-13 Le courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1er juin 2020, auquel sont joints :
 - 2.13.1. La demande d'arbitrage datée du 1er juin 2020 ;
 - 2.13.2. Deux échanges de courriels entre l'organisme d'arbitrage et le Bénéficiaire datés du 29 et du 30 mai 2020 ;
 - 2.13.3. La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-12 ;
 - 2.14. A-14 Curriculum Vitae de Jean-Claude Fillion
 - 2.15. Un courriel daté du 17 février 2021 14:01 de Monsieur Jean-Claude Fillion
3. Le Bénéficiaire a déposé un document intitulé « 3475 Avenue Prud'Homme EXPERTISE TECHNICO-LÉGALE », daté du 15 février 2021 et portant la signature de Monsieur David Lessard, ing., M. ing. (ci-après : le « Rapport Lessard »)

Valeur du litige:

- 4. La Décision intérimaire a fixé à \$40,000 la valeur estimée de la réclamation recevable du Bénéficiaire

Introduction:

- 5. Selon la décision de l'Administrateur, la réception du Bâtiment (parties communes) par le Bénéficiaire a eu lieu le 10 juillet 2019. Il s'agit d'un bâtiment de type copropriété.
- 6. Il n'y a aucun débat entre les parties quant à la date de dénonciation, et ce, pour ni l'un, ni l'autre, des points en litige.
- 7. Tel qu'énoncé dans la Décision intérimaire, les points en litige dans le présent arbitrage sont les suivants :

Points en litige		Decision de l'Administrateur
33	SURFACES DE REVÊTEMENT DE BRIQUES PRÉSENTENT DES TRACES D'EFFLORESCENCE	Page 16, item 33
34	UNITÉS 201 ET 303 – INFILTRATIONS D'AIR RESENTIES À L'ENDROIT DES FENÊTRES	Page 18, item 34
35	UNITÉS 103 ET 201 – INFILTRATIONS D'EAU AU PÉRIMÈTRE DES PORTES-TERRASSES	Page 18, item 35
38	MAIN COURANTE NE SE TERMINE PAS DE MANIÈRE À NE PAS NUIRE AU PASSAGE DES PIÉTONS – DÉROGATION AU CODE DE	Page 20, item 38

Points en litige		Decision de l'Administrateur
	CONSTRUCTION PARAGRAPHE 9.8.7.3.1) (RAPPORT COSSETTE & TOUCHETTE INC. P.60 - 61)	
39	UNITÉ 201 – FROID RESENTI EN HIVER – UNITÉ DIFFICILE À CHAUFFER	Page 20, item 39
40	UNITÉ 201 – CHAMBRE À COUCHER TRÈS FROIDE	Page 21, item 40
41	UNITÉ 201 – PORTES-TERRASSES DE LA CHAMBRE À COUCHER DONNANT SUR UN BALCON NE RÉSISTENT PAS AUX TEMPÉRATURES FROIDES	Page 21, item 41

8. Lors de l'Audition, le Bénéficiaire s'est désisté du point en litige No. 38, à savoir « MAIN COURANTE NE SE TERMINE PAS DE MANIÈRE À NE PAS NUIRE AU PASSAGE DES PIÉTONS – DÉROGATION AU CODE DE CONSTRUCTION PARAGRAPHE 9.8.7.3.1) ». À ce titre, la présente décision ne fera pas état des représentations des parties sur ce point.

Principes généraux:

9. Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1, r. 8) sous l'égide duquel le Bénéficiaire présente sa demande vise à garantir, tel qu'énoncé en son article 2, l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur spécifiées au chapitre II du *Règlement* et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction. L'article 10 du *Règlement* énonce lesdites obligations, résumées ainsi:
- 9.1. le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;
 - 9.2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception.;
 - 9.3. la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil;
 - 9.4. la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment;
 - 9.5. 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;

- 9.6. le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable; et
 - 9.7. la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.
10. En d'autres mots, le Règlement vise à garantir contre un manquement de la part de l'Entrepreneur.
11. Comme nous le savons, la malfaçon est le résultat d'une mauvaise exécution du travail, laquelle doit être évaluée en égard avec les règles de l'art. En outre, la garantie contre les malfaçons est codifiée à l'article 2120 du Code Civil du Québec, qui stipule :
- L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découverte dans l'année qui suit la réception.*
12. L'article 2120 du Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon. En revanche, le *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 2e édition (Hubert REID, Montréal, Wilson & Lafleur, 2001) définit ainsi la malfaçon : « *défectuosité dans un ouvrage due au non-respect par l'ouvrier des règles de l'art ou des normes en vigueur* »
13. Ainsi, il revient au Bénéficiaire d'établir, preuve à l'appui, pour chacun des points en litige, un manquement de la part de l'Entrepreneur et à tout le moins un non-respect des règles de l'art ou des normes en vigueur. Il ne suffit donc pas pour un Bénéficiaire de faire état de faits qui lui sont préjudiciables, encore faut-il que le Bénéficiaire démontre qu'il y a eu un manquement de la part de l'Entrepreneur par rapport à une norme établie (les règles de l'art ou autre norme en vigueur) qui soit à la base de ce préjudice.

Appréciation des témoins

Monsieur David Lessard – témoin expert et de faits pour le Bénéficiaire

14. Le Bénéficiaire a annoncé que Monsieur David Lessard, ing. M. ing. interviendrait à titre de témoin expert et, qu'il pourrait intervenir, au besoin, à titre de témoin de fait.
15. Le Bénéficiaire n'a pas aussi fourni de *curriculum vitae* pour Monsieur David Lessard, qui a pourtant indiqué, en réponse à une question du Tribunal, en avoir un.
16. Le Bénéficiaire n'a pas demandé à Monsieur Lessard de se présenter en faisant état de ses qualifications.

17. Le contre-interrogatoire du Procureur de l'Administrateur a permis à Monsieur Lessard d'établir quelques qualifications, à savoir que Monsieur Lessard :
- 17.1. est spécialisé en mécanique du bâtiment;
 - 17.2. détient une « maîtrise en énergie »
 - 17.3. a déjà témoigné, dans un ou des arbitrages de type commercial, mais non dans un dossier du plan de garantie. Monsieur Lessard n'a pas été en mesure d'indiquer le nom du ou des arbitre(s) devant qui il a témoigné;
18. En réponse à une question posée par le Tribunal à Monsieur Lessard, il ressort que Monsieur Lessard a obtenu sa « maîtrise en énergie » un an avant la construction du Bâtiment.
19. Le Procureur de l'Administrateur a accepté Monsieur Lessard en tant que témoin expert. Le Tribunal prend acte de cette acceptation de la part de L'Administrateur et accepte donc Monsieur Lessard en tant qu'expert sur les points sur lesquels il a témoigné, verbalement et par écrit. Le poids accordé à ces témoignages est indiqué ci-après.
20. Sans que cela n'impacte la valeur probante du témoignage de Monsieur Lessard, il faut néanmoins mentionner que Monsieur Lessard n'a pas été présent pendant toute la durée de l'audition, qui, il est vrai, s'est étendue plus longuement que prévu.

Poids accordé au témoignage verbal de Monsieur Lessard

21. Le Tribunal accorde une faible valeur probante au témoignage verbal de Monsieur Lessard, à titre d'expert et de témoin de faits, pour les raisons qui suivent :
- 21.1. en réponse à une question du Tribunal, Monsieur Lessard a indiqué n'avoir pas vu le cahier des pièces de l'Administrateur; .
 - 21.2. en réponse à une question du Tribunal, ni la représentante du Bénéficiaire (Madame Nicole Bialobos Chalom – ci-après « Madame Chalom ») ni Monsieur Lessard (que Madame Chalom a rejoint par téléphone en cours d'audience) n'ont été en mesure d'indiquer, et ce, même après un délai accordé en cours d'audience pour ce faire, la date de la visite de Monsieur Lessard sur les lieux;
 - 21.3. en réponse à une question du Tribunal, il appert que les photographies jointes en Annexe « 1 » au Rapport Lessard proviennent de Madame Chalom. Or, le Rapport Lessard ne mentionne pas ce fait. Le silence du Rapport Lessard pourrait porter à croire que lesdites photographies émanent de Monsieur Lessard lui-même, et ce, d'autant que certaines conclusions dudit rapport sont fondées sur lesdites photographies, nommément :
 - 21.3.1. page 1 : « période hivernale, cette condensation s'accumule sans s'évaporer et cause même le gel de la quincaillerie et du cadrage tel que le montre le document photographique présenté en Annexe 1. » ; et
 - 21.3.2. page 2 “Malgré tout, on note l'accumulation de condensation en période hivernale lorsque le taux d'humidité est d'environ 30% lorsque

la température intérieure est maintenue autour de 20°C, tel que le démontre le document photographique présenté en Annexe 1.”

- 21.4. Monsieur Lessard ne s’est pas rendu à l’appartement 103 (occupé par Monsieur Timothy Miron) et 303 (occupé par Annabelle Brooks) qui font l’objet des points en litige 34 et 35;
- 21.5. Le témoignage de Monsieur Lessard ne rencontre pas le fardeau de preuve qui incombe au Bénéficiaire pour les raisons suivantes :
 - 21.5.1. le témoignage de Monsieur Lessard n’indique pas quel est le manquement, de la part de l’Entrepreneur qui est à l’origine de la condensation dont fait état son rapport et dont se plaint Madame Chalom; et
 - 21.5.2. Monsieur Lessard n’a pas mis en cause la qualité des fenêtres du Condominium de Madame Chalom. Ceci étant, le Tribunal constate que, lorsque questionné sur ce point par le Tribunal, Monsieur Lessard a été en mesure d’identifier le fabricant (« SHALWIN ») des fenêtres du Condominium de Madame Chalom;
- 21.6. Dans son ensemble le Tribunal apprécie le témoignage de Monsieur Lessard comme étant à l’effet que *‘Nous sommes d’avis qu’avec un autre type de fenêtre ou une qualité d’installation différente, cette problématique aurait pu facilement être évitée’* (page 3, avant dernier paragraphe du Rapport Lessard), sans que Monsieur Lessard ait indiqué que les fenêtres SHALWIN employées ou leur méthode d’installation ait pu constituer un manquement de la part de l’Entrepreneur. En outre, Monsieur Lessard n’a pas été en mesure d’affirmer que lesdites fenêtres et leur méthode d’installation n’étaient pas conformes aux règles de l’art ou aux normes en vigueur au moment de la construction du Bâtiment.

Poids accordé au Rapport Lessard

22. Le Tribunal n’accorde aucun poids aux portions du Rapport Lessard qui sont fondées sur les photographies y jointes, pour les raisons énoncées au paragraphe 21.3 ci-haut.
23. Le Tribunal accorde une faible valeur probante aux autres portions du Rapport Lessard pour les raisons mentionnées ci-haut au paragraphe 21. De ce fait, et malgré que ceci ait fait l’objet d’un contre-interrogatoire de la part du Procureur de L’Administrateur, ainsi que de commentaires de la part de l’expert de l’Administrateur, Monsieur Jean-Claude Fillion, le Tribunal ne réfère pas au Rapport Lessard au-delà du constat effectué au paragraphe 21.6, à savoir ce qui manque au Rapport Lessard pour rencontrer le fardeau qui incombe au Bénéficiaire.

Madame Nicole Bialobos Chalom – témoin de faits pour le Bénéficiaire

24. Madame Chalom, dont le condominium fait l'objet de tous les points en litige qui portent sur une partie privative du Bâtiment, a non seulement représenté le Bénéficiaire, mais a également agi à titre de témoin de fait.
25. Le témoignage de Madame Chalom tombe bien en deçà de ce qui est requis pour rencontrer le fardeau de preuve qui incombe au Bénéficiaire. Madame Chalom n'a pas démontré en quoi l'un ou l'autre des points en litige peut être attribué à un manquement de la part de l'Entrepreneur.
26. Le Tribunal a été surpris que Madame Chalom ne soit pas en mesure de fournir, même après le moment de réflexion qui lui a été accordé en cours d'audience, la date (voir même approximative) de la visite de Monsieur Lessard sur les lieux. Néanmoins, le Tribunal ne doute pas de la bonne foi de Madame Chalom dans la formulation de ses doléances.
27. Pour les raisons qui précèdent, le témoignage de Madame Chalom ne recoit qu'un très faible poids. Même en tenant pour avérés tous les faits allégués par Madame Chalom, il n'en demeure pas moins que la notion de manquement de la part de l'Entrepreneur, à savoir, à tout le moins un non-respect des règles de l'art ou des normes en vigueur, n'a pas été abordé par celle-ci.

Monsieur Jean-Claude Fillion

28. La qualité d'expert de Monsieur Jean Claude Fillion n'a pas été contestée par le Bénéficiaire et le Tribunal se sent très confortable de se fier sur les représentations de Monsieur Fillion, tant à titre de témoin expert que de témoin de faits, entre autres pour les raisons suivantes :
 - 28.1. sa grande expérience, en tant que membre de l'Ordre des architectes depuis plus de 25 ans;
 - 28.2. la diversité de son implication professionnelle, tant à titre :
 - 28.2.1. d'enseignant;
 - 28.2.2. d'inspecteur;
 - 28.2.3. d'architecte pratiquant;
 - 28.2.4. de conseiller techniqueet en raison de son importante présence « sur le chantier »;
 - 28.3. la consistance du témoignage de Monsieur Fillion qui a dû, à plusieurs reprises, répondre à la même question posée soit différemment ou à l'identique;
 - 28.4. l'accessibilité du témoignage de Monsieur Fillion, qui a su rendre facilement compréhensibles des concepts qui ne le sont pas pour le non-initié, comme, par exemple, l'impact d'un chauffage par voie de plancher chauffant plutôt que de plinthe ou encore l'efflorescence;
 - 28.5. le caractère consciencieux et équitable dont Monsieur Fillion a fait preuve, notamment en retournant sur les lieux le 25 février 2020 après une première visite le 6 février 2020. Monsieur Fillion a expliqué que cette deuxième visite

n'était pas une visite de routine, mais bien une visite pour s'assurer du bien fondé des conclusions tirées lors de sa première visite; et

28.6. la disponibilité dont Monsieur Fillion a fait preuve, présent comme il l'a été jusqu'à la fin de l'audition.

29. Il est vrai que Monsieur Fillion n'est pas entièrement indépendant. En effet, c'est sa décision du 11 mai 2020 qui est portée en appel sur les points en litige. Cependant, le Tribunal estime que la crédibilité de Monsieur Fillion n'en est pas entachée pour les raisons suivantes :

- 29.1. l'appréciation du Tribunal expliquée aux paragraphes 0 à 28.4 ci-haut; et
- 29.2. l'opportunité a été fournie au Bénéficiaire de contre-interroger Monsieur Fillion, ce que Madame Chalom fit, assistée de Monsieur Lessard. Le Procureur de l'Administrateur s'est opposé à ce que Monsieur Lessard contre-interroge Monsieur Fillion. Le Tribunal a accordé deux pauses pour permettre à Madame Chalom de consulter Monsieur Lessard pour permettre à Madame Chalom de formuler des questions en contre-interrogatoire à l'endroit de Monsieur Fillion. Monsieur Fillion a maintenu son témoignage en contre-interrogatoire.

Résumé des témoignages

Pour le Bénéficiaires

30. Madame Chalom a témoigné:

- 30.1. sur la présence de condensation sur ses fenêtres et sur une poignée de porte;
- 30.2. sur le fait qu'elle a fait remplacer ses rideaux par des stores;
- 30.3. sur la prise de taux d'humidité dans son condominium;
- 30.4. à l'effet que le seul chauffage dans son condominium est fait par voie de plancher chauffant;
- 30.5. à l'effet que les règles de la co-propriété interdisent l'emploi du système de climatisation comme mode de chauffage d'appoint; et
- 30.6. que le Bénéficiaire maintenait sa demande que le point en litige No. 33 - SURFACES DE REVÊTEMENT DE BRIQUES PRÉSENTENT DES TRACES D'EFFLORESCENCE (Page 16, item 33 de la Décision de l'Administrateur -Onglet A-12, Cahier des pièces de l'Administrateur) soit soumis à l'arbitrage, mais sans rien dire sur ce point autrement que de mentionner que ce point a été soulevé dans le rapport de la firme Cossette et Touchette (le « Rapport Cossette »).

31. Monsieur Lessard a offert le témoignage dont l'essence est résumé ci-haut au paragraphe 21.4.

32. Le Tribunal ne s'étend pas davantage sur les témoignages pour le compte du Bénéficiaire compte tenu de sa conclusion à l'effet que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe, à savoir de démontrer un manquement de la part de l'Entrepreneur.

Pour l'Administrateur

33. Monsieur Fillion a témoigné, tant à titre d'expert que de témoin de faits:

- 33.1. sur ses deux visites au Condominium de Madame Chalom, les
 - 33.1.1. 6 février 2020 où il a noté des conditions climatiques de -9° C; et
 - 33.1.2. 25 février 2020 où il a noté des conditions climatiques de -8° C avec un ressenti (facteur vent) de -17° C;

et où il n'a constaté aucune condensation, et ce, nonobstant la présence de stores et tentures, qui selon son témoignage, sont des barrières qui empêchent la circulation d'air;

- 33.2. que le condominium de Madame Chalom est:
 - 33.2.1. un condominium « pleine fenestration » ou de fenestration de type « panoramique »; et
 - 33.2.2. chauffé par un plancher radiant, qui, selon le témoignage de Monsieur Fillion, n'est pas un système de chauffage aussi efficace qu'une plinthe;
- 33.3. que les fenêtres du Condominium de Madame Chalom sont des fenêtres de haute qualité. Le fondement de l'opinion de Monsieur Fillion sur ce point est le fait que le coupe-froid desdites fenêtres est en néoprène plutôt qu'en PVC;
- 33.4. que la condensation dont a fait état Madame Chalom, même si celle-ci est admise et même en admettant une absence de barrières près des fenêtres qui pourraient empêcher la circulation d'air, est causée par une combinaison de:
 - 33.4.1. la pleine fenestration du condominium de Madame Chalom qui requiert plus de chauffage qu'un condominium qui ne serait pas à pleine fenestration; et
 - 33.4.2. le chauffage par voie de plancher radiant, qui n'est pas un système de chauffage aussi efficace qu'une plinthe;
- 33.5. que, même si les fenêtres du Condominium de Madame Chalom étaient changées, la condensation dont Madame Chalom fait état surviendrait toujours si le chauffage du condominium n'est pas adéquat; et
- 33.6. que la solution à la condensation dont fait état Madame Chalom est d'avoir recours à un chauffage d'appoint.

34. Sur le point en litige No. 33 - SURFACES DE REVÊTEMENT DE BRIQUES PRÉSENTENT DES TRACES D'EFFLORESCENCE (Page 16, item 33 de la Décision de l'Administrateur -Onglet A-12, Cahier des pièces de l'Administrateur) Monsieur Fillion a témoigné, tant à titre d'expert que de témoin de faits :

- 34.1. qu'il n'a pas constaté lesdites traces d'efflorescence lors de l'une ou l'autre de ses visites des 6 et 25 février 2020;
 - 34.2. que l'efflorescence est une réaction chimique normale (également appelée « farinage ») qui peut avoir lieu entre des briques et du mortier, qui peut se résorber lorsqu'elle est minime; et
 - 34.3. que, puisque lesdites traces d'efflorescence n'ont pas été constatées en février 2020, l'on ne peut pas conclure à une malfaçon ou à un vice caché.
35. Le Tribunal met une emphase sur le témoignage de Monsieur Fillion pour les raisons suivantes :
- 35.1. la crédibilité de Monsieur Fillion;
 - 35.2. le fait que l'Administrateur aurait pu simplement indiquer que le Bénéficiaire n'a pas rencontré son fardeau de preuve, mais est allé au-delà d'une simple négation pour apporter en preuve un témoignage d'expert substantié et explicatif qui:
 - 35.2.1. fournit les causes de la condensation dont fait état Madame Chalom (pleine fenestration et chauffage par voie de plancher radiant);
 - 35.2.2. explique qu'un changement de fenêtre ne réglera pas, en l'absence d'un chauffage d'appoint, la condensation dont fait état Madame Chalom; et
 - 35.2.3. apporte un élément de la solution à la condensation dont fait état Madame Chalom, à savoir un chauffage d'appoint.

Les représentations additionnelles de l'Administrateur et du Bénéficiaire en date du 22 février 2021

36. Le Tribunal ne tient pas compte des représentations additionnelles, envoyées par le Procureur de l'Administrateur et le Bénéficiaire en date du 22 février 2021, date à laquelle la preuve et les soumissions étaient closes.
37. Quant à la jurisprudence fournie par l'Administrateur ce même jour, à la demande du Tribunal, à savoir :
- 37.1. *Collège d'enseignement général et professionnel Lionel-Groulx c. Monette*, 2015 QCCS 3067 (CanLII) au para. 27, Juge Mongeon;
 - 37.2. *Société d'habitation du Québec c. Mercier*, 2006 QCCS 4161 (CanLII) au para. 9.3 Juge Moreau;
 - 37.3. *Citadelle Cie. d'assurances générales c. Normand*, 2002 CanLII 40369 (QC CS) au para. 10, Juge Mongeon; et
- Le Tribunal est d'avis que cette jurisprudence, sans directement énoncer qu'un rapport tel le Rapport Lessard devrait être refusé puisque Monsieur Lessard n'a pas personnellement pris les photographies sur lesquels repose son rapport, tend vers cette conclusion.

Analyse

38. Tout d'abord, notons que le Tribunal reçoit les points en litige tels qu'ils sont formulés dans la demande qui est déposée auprès de lui.
39. Bien que le Procureur de l'Administrateur ait indiqué que le libellé des points en litige, qu'on retrouve à la décision de l'Administrateur (onglet A-12 du cahier des pièces de l'Administrateur) ne doit pas être pris au pied de la lettre, le Tribunal accepte le témoignage de Monsieur Fillion à l'effet que chaque point en litige devrait être considéré individuellement et qu'il est préférable de ne pas regrouper les points en litige.

Point en litige No. 33 - SURFACES DE REVÊTEMENT DE BRIQUES PRÉSENTENT DES TRACES D'EFFLORESCENCE (Page 16, item 33 de la Décision de l'Administrateur -Onglet A-12, Cahier des pièces de l'Administrateur)

40. L'unique représentation du Bénéficiaire sur ce point est qu'il est mentionné dans le Rapport Cossette.
41. Le Rapport Cossette, qui se retrouve à l'onglet 9 du cahier des pièces de l'Administrateur mentionne, en sa page 31, « *Les surfaces du revêtement de briques présentent des traces d'efflorescence* ». Le Tribunal note que le Rapport Cossette indique, sur page couverture « *Inspection de la copropriété : 9 avril 2019* », étant noté que cette date est antérieure à la date de la réception des parties communes du Bâtiment, à savoir le 10 juillet 2019.
42. Le Bénéficiaire n'a pas témoigné à l'effet que lesdites traces d'efflorescence ont perduré au-delà du 9 avril 2019, date antérieure à la réception des parties communes du Bâtiment et n'a pas contre-interrogé, malgré l'opportunité qui lui fut accordée par le Tribunal, Monsieur Fillion qui a affirmé:
- 42.1. qu'il n'a pas constaté lesdites traces d'efflorescence lors de l'une ou l'autre de ses visites des 6 et 25 février 2020;
 - 42.2. que l'efflorescence est une réaction chimique normale (également appelée « farinage ») qui peut avoir lieu entre des briques et du mortier et qui peut se résorber lorsqu'elle est minime; et
 - 42.3. que, puisque lesdites traces d'efflorescence n'ont pas été constatées en février 2020, l'on ne peut conclure à une malfaçon ou à un vice caché.
43. Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe sur le point en litige No. 33.

Point en litige No. 34 - UNITÉS 201 ET 303 – INFILTRATIONS D'AIR RESENTIES À L'ENDROIT DES FENÊTRES

44. En ce qui a trait à l'unité 201 (Condominium de Madame Chalom), en réponse à la question spécifique du Tribunal sur ce point, Madame Chalom a indiqué :

- 44.1. n'avoir rien à dire au sujet de l'infiltration d'air; et
- 44.2. que sa chambre à coucher est toujours plus froide que le reste du condominium, sans indiquer en quoi ceci résulte d'un manquement de la part de l'Entrepreneur.

45. En ce qui a trait à l'unité 303 (Condominium d'Annabelle Brooks), en réponse à la question du Tribunal, Madame Chalom a indiqué que Madame Brooks n'était pas incapable de témoigner. Ceci étant, aucun témoignage n'a été fourni au Tribunal en ce qui a trait à l'unité 303.

46. Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe sur le point en litige No. 34.

Point en litige No. 35 - UNITÉS 103 ET 201 – INFILTRATIONS D'EAU AU PÉRIMÈTRE DES PORTES-TERRASSES

47. Les parties ont indiqué au Tribunal que la preuve discutée lors de l'audition au sujet de la condensation porte sur ce point, en ce qui a trait à l'unité 201 (Condominium de Madame Chalom).

48. En ce qui a trait à l'unité 201 (Condominium de Madame Chalom), le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe pour les motifs suivants :

- 48.1. ni Madame Chalom ni Monsieur Lessard n'ont été en mesure d'affirmer ou de prouver un manquement de la part de l'Entrepreneur, à savoir, à tout le moins un non-respect des règles de l'art ou des normes en vigueur;
- 48.2. de surcroît, et sans que ce fardeau ne lui ait incombé, l'Administrateur, par le biais du témoignage de Monsieur Fillion, a été en mesure d'établir que :
 - 48.2.1. la condensation dont a fait état Madame Chalom, même si celle-ci est admise et même en admettant une absence de barrières près des fenêtres qui pourraient empêcher la circulation d'air, est causée par :
 - 48.2.1.1. la pleine fenestration du condominium de Madame Chalom qui requiert plus de chauffage qu'un condominium qui ne serait pas à pleine fenestration; et
 - 48.2.1.2. le chauffage par voie de plancher radiant, qui n'est pas un système de chauffage aussi efficace qu'une plinthe;
 - 48.2.2. même si les fenêtres du Condominium de Madame Chalom étaient changées, la condensation dont Madame Chalom fait état surviendrait toujours si le chauffage du condominium n'est pas adéquat; et
 - 48.2.3. un élément de solution à la condensation dont fait état Madame Chalom est d'avoir recours à un chauffage d'appoint.

49. Le Tribunal relève que Madame Chalom a témoigné à l'effet que les règles de la copropriété interdisent l'emploi du système de climatisation comme mode de chauffage d'appoint. Ceci étant, il n'y a pas de preuve devant le Tribunal à l'effet que ce soit là le seul chauffage d'appoint possible.

50. En ce qui a trait à l'unité 103 (Condominium de Timothy Miron), en réponse à la question du Tribunal, Madame Chalom a indiqué que Monsieur Miron n'était pas incapable de témoigner. Ceci étant, aucun témoignage n'a été fourni au Tribunal en ce qui a trait à l'unité 103.

51. Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe sur le point en litige No. 35.

Point en litige No. 38 - MAIN COURANTE NE SE TERMINE PAS DE MANIÈRE À NE PAS NUIRE AU PASSAGE DES PIÉTONS

52. Lors de l'Audition, le Bénéficiaire s'est désisté de ce point.

Point en litige No. 39 - UNITÉ 201 – FROID RESENTI EN HIVER – UNITÉ DIFFICILE À CHAUFFER

53. En réponse à la question spécifique du Tribunal sur ce point, Madame Chalom a indiqué que l'on constate du froid, mais qu'elle n'avait rien d'autre à dire ni de preuve à apporter.

54. Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe sur le point en litige No. 39.

Point en litige No. 40 - UNITÉ 201 – CHAMBRE À COUCHER TRÈS FROIDE

55. En réponse à la question spécifique du Tribunal sur ce point, Madame Chalom a indiqué que l'on constate du froid, mais qu'elle n'avait rien d'autre à dire ni de preuve à apporter.

56. Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombe sur le point en litige No. 40.

Point en litige No. 41- UNITÉ 201 – PORTES-TERRASSES DE LA CHAMBRE À COUCHER DONNANT SUR UN BALCON NE RÉSISTENT PAS AUX TEMPÉRATURES FROIDES

57. Les parties ont indiqué au Tribunal que la preuve discutée lors de l'audition sur le sujet de la condensation porte sur ce point.

58. Le Tribunal arrive à la même conclusion qu'au paragraphe 48 ci-haut, pour les mêmes raisons.

Coûts d'arbitrage

59. Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, chapitre B-1.1, r. 8, prévoit, en ses articles 123 à 125, le régime suivant concernant les coûts de l'arbitrage:

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

60. Le Bénéficiaire a obtenu « gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation ». À ce titre, le Tribunal doit départager les coûts de l'arbitrage.

61. Le Tribunal a invité les parties à lui faire des représentations sur les coûts de l'arbitrage.

62. L'Administrateur a indiqué n'avoir aucune représentation.

63. Le Bénéficiaire a demandé à ne pas être condamné au paiement de quelque coût.

64. Ni L'Adminstrateur, ni le Bénéficiaire a demandé à être compensé pour les coûts de son expert respectif.

65. En réponse à la demande du Tribunal pour connaître les coûts des services de Monsieur Lessard :
- 65.1. Madame Chalom n'a pas été en mesure de fournir une quantification complète desdits coûts; et
 - 65.2. le Procureur de l'Administrateur s'est objecté à ce que les coûts des services de Monsieur Lessard soient accordés au Bénéficiaire au motif que le Bénéficiaire n'en a pas fait la demande.
66. Le Tribunal accepte l'objection de l'Administrateur.
67. Ainsi, chaque partie est responsable du paiement des coûts de son expert respectif.
68. Sur les autres coûts de l'arbitrage, le Tribunal les ordonne entièrement à la charge de l'Administrateur, nonobstant que l'Administrateur a eu pleinement gain de cause, et ce, en raison du comportement du Procureur de l'Administrateur, dont notamment :
- 68.1. le défaut du Procureur de l'Administrateur de donner suite à l'invitation du Tribunal de soulever quelque objection préliminaire sur l'irrecevabilité de l'un ou l'autre des nombreux points soumis à l'arbitrage par le Bénéficiaire, obligeant ainsi le Tribunal, sans l'aide de représentations à cet effet, à lui-même en déterminer l'irrecevabilité et rendre la décision intérimaire du 11 septembre 2020, le tout afin de maximiser l'efficacité, pour les parties et le Tribunal du présent arbitrage; et
 - 68.2. l'insistance du Procureur de l'Administrateur pour une audition en personne et une visite des lieux, malgré la situation actuelle que nous vivons tous et l'appréciation personnelle du risque sanitaire, qui varie selon les individus.
69. N'eût été le comportement du Procureur de l'Administrateur, les coûts de l'Arbitrage auraient été départagés différemment.

Décision

POUR TOUS CES MOTIFS, le Tribunal :

PREND ACTE du désistement du Bénéficiaire sur le point en litige 38

REJETTE les points en litige 33, 34, 35, 39, 40 et 41.

REJETTE les points en litige 36 et 37 à moins que le Bénéficiaire se soit conformé à l'Ordonnance intérimaire du 11 septembre 2020 et ait fourni, avant le 31 janvier 2021 une preuve nouvelle à l'Administrateur avant le 31 janvier 2021, dans lequel cas il a été ordonné à l'Administrateur de réévaluer sa décision sur ces points.

ORDONNE que chaque partie paie ses frais d'expert et que les autres coûts de l'arbitrage soient entièrement à la charge de l'Administrateur.



Mtre. Daniel S. Drapeau
Arbitre - GAJD