

## TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

GAJD : 20210403 & 20211705

---

**DEVANT L'ARBITRE :**                      **Robert Néron, LL.B, LL.M., Arb.A.**

---

**Syndicat des copropriétaires du 31, avenue Sauriol**

Bénéficiaire

- Et -

**JSCO Inc.**

Entrepreneur

- Et -

**La Garantie Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

### SENTENCE ARBITRALE

---

[1] Le 4 mars 2021, le soussigné était nommé arbitre dans le dossier identifié en rubrique.

[2] Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du Groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD), le soussigné a entrepris de contacter les parties et/ou leur procureur afin de commencer l'arbitrage.

[3] Le 17 mai 2021, une conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties. Le 22 juin 2022, les demandeurs ont déposé une autre demande d'arbitrage suite à une décision additionnelle et j'ai joint cette demande au présent arbitrage.

### **Valeur du litige**

[4] La valeur des litiges des deux demandes d'arbitrage jointes à la présente décision a une valeur de plus de \$ 30,000.

### **Historique**

[5] La réception des parties communes a eu lieu le 27 août 2019 et la réception de la réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur a eu lieu le 12 mars 2020.

[6] Le conciliateur a complété la visite des lieux le 7 juillet 2020 et la décision a eu lieu le 4 février 2021.

[7] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage à l'encontre de la décision de l'Administrateur le 4 mars 2021.

[8] Suite à une conférence préparatoire entre les parties tenue le 17 mai 2021, il a été confirmé qu'une décision supplémentaire dans le même dossier avant a été rendue le 14 mai 2021.

[9] Le Bénéficiaire a déposé une demande d'arbitrage suite à cette deuxième décision supplémentaire le 22 juin 2021.

[10] La visite des lieux a eu lieu le 26 novembre 2021 en compagnie des parties et la première audience d'arbitrage a eu lieu le 14 janvier 2022.

[11] Quatre témoins ont témoigné lors de cette audience, à savoir : le conciliateur, M. Pitre, le représentant du Bénéficiaire, Shameem Muhomud, et un inspecteur en bâtiment, M. André Lessard.

[12] Il est à noter que deux experts, M. Yvonick Houde, Ing. et M. Dominic Chaussée, Ing., devaient témoigner sur les points # 1, # 2, # 18 et # 25 dans cette affaire.

[13] Cependant, étant donné qu'ils n'ont pas fait d'inspection après les correctifs apportés par l'Entrepreneur, il a été décidé de les faire témoigner lors d'une prochaine audience, et ce afin qu'ils puissent présenter un rapport supplémentaire d'expertise et qu'ils puissent se rencontrer afin de déterminer s'ils peuvent arriver à une position commune.

[14] Or, c'est lors de d'une deuxième audience tenue le 12 juillet 2022, que M. Houde et M. Chaussée ont témoigné quant aux Points # 1, 2, # 18 et # 25.

**Question en litige**

[15] Six points sont en litige dans cette affaire, soit :

- Point # 1 – Balcons à l'avant et à l'entrée des unités ;
- Point # 2 – Colonnes des balcons arrière ;
- Point # 18 – Deuxième fissure dans le mur de soutènement ;
- Point # 19 – Garantie de la membrane TPO et drain ;
- Point # 20 – Balcon de l'unité 101 ;
- Point # 25 – Escaliers extérieurs (côtés gauches et droits).

[16] L'audience du 14 janvier 2022 portait strictement sur les points # 19 et # 20 et l'audience du 12 juillet 2022 portait sur les points # 1, # 2, # 18 et # 25.

**A. Point # 19 – Garantie de la membrane TPO et drain**

[17] Selon le rapport supplémentaire du conciliateur daté du 14 mai 2021, le Bénéficiaire mentionnait qu'à la suite de travaux correctifs à l'endroit du drain, celui-ci était légèrement soulevé par rapport à la membrane, entraînant des accumulations d'eau autour de celui-ci.

[18] Pour cette raison, le Bénéficiaire souhaite savoir si cette situation peut entraîner une détérioration de la membrane et avoir un effet sous la garantie de celle-ci. Cependant, le conciliateur a rejeté ce point, car il était d'avis que la présence d'eau résiduelle sur la membrane n'entraînerait pas de conséquence négative pour celle-ci.

**TÉMOIGNAGES****Shameem Muhomud**

[19] M. Muhomud, le représentant du Bénéficiaire a témoigné lors de l'audience. Il confirme que l'Entrepreneur a effectué des travaux sur le toit en plaçant un autre drain sur le drain existant.

[20] Cependant, selon M. Muhomud, cela aurait augmenté le niveau du drain, ce qui créerait une accumulation d'eau autour de celui-ci. Il ajoute que cela prend plusieurs jours voire même une semaine pour que l'eau s'évacue. Il est d'avis qu'il y a un mauvais drainage qui se fait suite à cette modification apportée par l'Entrepreneur.

[21] Malgré le fait que M. Muhomud reconnaisse que l'accumulation de débris autour du drain peut amener un mauvais drainage, il affirme que même si l'on nettoie ledit drain, celui-ci n'évacue pas l'eau comme prévu.

[22] En contre-interrogatoire, M. Muhomud dit que l'accumulation d'eau mesure moins d'un pouce d'épaisseur et couvre presque toute la terrasse du toit de l'unité 104, car le drain est inondé au-dessus de celui-ci.

### **André Lessard**

[23] M. Lessard confirme que ce point n'avait pas été inscrit dans son rapport d'inspection en 2019, car la problématique n'a été dénoncée qu'en 2020, soit après qu'il a eu fait l'inspection des lieux. M. Lessard n'a donc aucune connaissance de cette problématique.

### **Normand Pitre**

[24] M. Pitre est le conciliateur dans cette affaire et il confirme qu'après la réception des parties communes, il y a eu une infiltration d'eau qui s'est produite dans une unité directement située sous le drain. Or, l'Entrepreneur, avec l'aide d'un plombier, a procédé à des correctifs au drain situé au niveau de la terrasse. C'est pour cela, selon lui, que le présent drain se retrouve un demi-pouce au maximum au-dessus du niveau de la membrane, ce qui entraîne de très légères accumulations d'eau autour de celui-ci.

[25] M. Pitre ajoute qu'il a vérifié avec le manufacturier et consulté la fiche technique de la membrane TPO et il dit que le fait qu'il y ait de légères accumulations d'eau est sans conséquence. Il dit également que selon le manufacturier, le seul problème qui pourrait avoir lieu est de réunir les conditions parfaites pour qu'il y ait une formation de moustiques et d'algues, sans plus. Autrement dit, l'accumulation d'eau est minime et sans conséquence.

[26] En outre M. Pitre affirme que l'accumulation d'eau est reliée à l'entretien du drain. Or, si le drain est bloqué comme il l'était lors de la visite des lieux, alors il est certain que cela entraînera une accumulation d'eau importante, soit entre un pouce et un pouce et demi.

[27] En contre-interrogatoire, M. Pitre confirme que lors de la visite, les débris avaient été enlevés et que l'eau s'est évacuée facilement. Cependant, il confirme que s'il y a des débris, alors il est certain que ceux-ci bloqueront le drain qui ne pourra plus évacuer l'eau.

### **Plaidoiries**

[28] Selon M. Muhomud, la durée de l'accumulation est de plus de 48 heures et donc non conforme aux spécifications techniques du fabricant de la membrane sur le toit. Par conséquent, il y a toujours un risque de détérioration de la membrane et ils considèrent qu'une réparation devra être faite sur les drains de toit.

[29] Pour sa part, l'Administrateur affirme que le Bénéficiaire n'a aucune preuve que la membrane TPO sur le toit est non conforme et ne rencontrait pas les exigences du fabricant. Selon lui, c'est du oui-dire et il n'y a aucune preuve appuyant ces prétentions.

[30] L'Administrateur reconnaît qu'il y a un petit rebord où se trouve le drain, mesurant moins d'un quart de pouce, mais lors de la visite des lieux, nous avons pu constater que le drain n'avait pas été entretenu adéquatement et qu'il y avait beaucoup de feuilles. Cependant, lorsque les feuilles ont été retirées, l'eau s'est évacuée adéquatement.

[31] Ainsi, selon l'Administrateur, c'est uniquement une question d'entretien et il n'y a aucune accumulation d'eau. De plus, selon les photos qui avaient été transmises à M. Melançon, un employé de GCR, on y voit deux différentes teintes de la membrane, du gris au noir, mais pas la présence d'eau.

[32] Enfin, l'Administrateur ajoute que c'est normal d'avoir une certaine accumulation d'eau sur un toit plat et qu'elle doit s'évacuer correctement. En l'espèce, nous n'avons pas vu d'accumulation de plus d'un quart de pouce ou un demi-pouce.

### **B. Point # 20 – Balcon de l'unité 101**

[33] La problématique du balcon de l'unité 101 est dans un premier temps que la finition est en pavé uni, même si l'architecte avait prévu un balcon en aluminium. Deuxièmement, la pente du balcon est vers l'entrée de la porte, rendant problématique le drainage. Puis, le troisième problème que l'on a, c'est que le seuil de la porte est à moins de deux pouces de hauteur par rapport au niveau du balcon.

#### **Shameem Muhomud**

[34] M. Muhomud affirme qu'il y a une accumulation d'eau visible en surface sur le pavé uni. Par conséquent, la membrane qui est en dessous prend de l'eau. Ensuite, il ajoute qu'il a vu de l'eau sur le balcon qui est revêtu avec un pavé uni et que l'eau ne s'écoulait pas adéquatement.

[35] En contre-interrogatoire, il déclare qu'il n'a pas eu d'infiltration d'eau et qu'il est là depuis février 2019. Enfin, en ré-interrogatoire, M. Muhomud affirme qu'on ne peut pas supposer qu'il n'y a pas de risques d'une infiltration d'eau, car depuis 2019, il n'y a pas eu de précipitations intenses sur place.

#### **André Lessard**

[36] M. Lessard est inspecteur en bâtiment et sa firme se nomme Inspection Service Plus. Il a inspecté l'édifice en question le 27 août 2019. Il affirme que la corporation est l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec, l'AIBQ, et qu'il a fait entre 500 et 600 inspections. Puis, il affirme que la problématique principale du balcon est qu'il doit y avoir une pente de 5 degrés vers l'extérieur. En outre, quand il a fait l'inspection, le balcon n'était pas complètement terminé et donc, même si l'on voit la membrane dans la photographie, il faut prendre en compte le fait que le balcon n'était pas terminé.

[37] Quand il est revenu pour une autre visite, il a mentionné que les pentes étaient négatives, mais il n'a pas fait de rapport là-dessus. Il s'agit du seul document supplémentaire. Puis, M. Lessard ajoute que, lors de l'inspection, il a remarqué que le pavé uni avait été ajouté de façon non professionnelle, car selon le rapport, il y a de petits blocs

déposés sous les pavés et le pavé était au-dessus du niveau du cadre de la porte. Enfin, il confirme que la pente est supposée être vers l'extérieur du balcon.

[38] En contre-interrogatoire, M. Lessard affirme qu'il a vérifié la pente de la membrane du balcon quand il a fait son premier rapport, où il n'y avait pas de revêtement appliqué sur la membrane, mais ce n'était pas mentionné dans le rapport parce qu'il attendait de voir les travaux finis. Puis, il ajoute qu'il n'a pas vu l'accumulation d'eau et, bien que le bénéficiaire lui ait fourni des photos d'accumulation d'eau, il ne les a pas mis dans le rapport.

[39] Enfin, en ré-interrogatoire, M. Lessard affirme que les autres niveaux des balcons sont sous le niveau du seuil de la moyenne de deux pouces. Ainsi, le niveau du sol est au-dessus du niveau de seuil par rapport aux autres portes d'entrée. Finalement, il ajoute que le balcon 101 est une terrasse en béton avec des pentes adéquates.

### **Normand Pitre**

[40] Normand Pitre affirme que la décision a été rendue à l'effet suite à une dénonciation, faite en juillet 2020, qui mentionnait qu'il y avait des accumulations d'eau sur le balcon. En outre, la décision a été prise le 14 mai 2021, tandis que la réception des parties communes était le 27 août 2019.

[41] Puis, il ajoute qu'il y a un courriel de dénonciation fait le 12 mars 2020 et qu'il s'agit de la première dénonciation. Ensuite, il déclare que la dénonciation avait été faite suite à une crainte.

[42] De plus, lorsqu'il a fait une visite des lieux, les pierres de pavé étaient toutes indépendantes, il y avait donc possibilité pour l'eau de s'écouler entre les pierres sur la membrane. Enfin, concernant le niveau du seuil de la porte versus les pierres, il y avait des accumulations d'eau parce que les pierres n'étaient pas toutes exactement du même niveau.

[43] Toutefois, il n'y a pas eu de démonstration prouvant que le balcon créait une accumulation d'eau sur toute sa superficie. Concernant le dégagement de la porte patio du balcon, M. Pitre affirme qu'au moment des visites, il a pu constater que de l'eau circulait de la membrane. Ainsi, l'eau qui se trouve sur les pierres s'écoule sur la membrane pour finalement circuler en dehors du balcon.

[44] Enfin, il ajoute que la membrane est celle qui doit procéder à la pente et non pas les pierres de pavé. En contre-interrogatoire, Normand Pitre affirme que la porte patio dans l'unité fait partie de l'issue de secours que l'unité doit posséder. Puis, il ajoute que les portes patio donnant sur les balcons à l'extérieur sont considérées comme étant des issues.

[45] Ensuite, il confirme que ce que le syndicat de copropriété lui a transmis est ce qu'il dénonce et ainsi, les observations qu'il a faites sont sans conséquence et sans risques. De plus, il n'a jamais vu le balcon sans pavé, mais la pierre de pavé qui est installée sur le balcon permet à l'eau de s'infiltrer entre chaque pierre et de se retrouver sur la membrane.

**Stéphane Jacques**

[46] M. Jacques affirme qu'à l'origine le balcon aurait été en bois, comme les balcons à l'arrière, mais le balcon 101 n'a pas été fait en bois parce qu'un rideau de couvre-feu a été installé à la tête de la porte. Ainsi, le balcon en question doit être à niveau et incombustible.

[47] En ce qui concerne la porte, si on avait mis un pontage d'aluminium, il y aurait eu un vide d'air et la porte n'aurait pas été étanche, donc on l'a faite en pavé uni.

[48] Puis, il ajoute que l'architecte avait prévu un revêtement en aluminium sur les plans et non un revêtement en bois. Alternativement, au lieu de placer du pavé uni sur tout le balcon, il aurait pu placer du pavé uni seulement à l'endroit de la porte coupe-feu puis compléter avec un revêtement en aluminium. Enfin, il déclare qu'il n'y a aucune raison pour changer toute la surface du balcon.

**PLAIDOIRIES**

[49] M. Muhomud, qui représente le Bénéficiaire, affirme qu'ils doivent avoir gain de cause pour le balcon de l'unité 101 parce que M. Lessard et M. Normand Pitre ont constaté des non-conformités sur le balcon.

[50] Puis, il ajoute que, malgré qu'il n'y ait pas eu de tempêtes récemment, il y a le risque que l'écoulement de l'eau se dirige vers la porte de patio. Ensuite, il confirme que le revêtement en pavé uni n'est pas conforme au plan de l'architecte et qu'il doit être remis conforme au plan où avait été acheté les condos.

[51] M. Muhomud ajoute que les deux experts sont d'accord pour dire qu'il y a besoin d'avoir une pente de cinq degrés minimum entre la porte et l'extérieur du balcon. Enfin, il déclare qu'ils demandent aussi que les travaux correctifs soient effectués le plus rapidement possible et qu'ils espèrent une décision favorable du syndicat de copropriété.

[52] Pour sa part, l'Administrateur soutient que l'entrepreneur a expliqué pourquoi le balcon est différent des autres et qu'il nécessitait ce genre d'installations par rapport aux autres balcons pour des raisons de prévention des incendies. Ensuite, il n'y a eu aucune infiltration d'eau jusqu'à maintenant et donc il n'y a aucun dommage.

[53] En outre, les pierres sont assez épaisses. De plus, s'il y a une accumulation d'eau, elle va se diriger entre les intercessions de chacune des pierres et va ensuite être dirigée vers la membrane, dont on n'a aucune preuve qu'elle est négative dans le sens du bâtiment, car l'eau suit la pente et se dirige vers l'extérieur du balcon.

[54] Concernant les preuves d'accumulation, le balcon est protégé par un toit et dans les photos montrées, on voit quelques petites traces d'accumulation, ce qui est normal, car les pierres ne sont pas exactement au même niveau à cause de leur épaisseur, variant légèrement de l'une à l'autre.

[55] De plus, même s'il y avait une accumulation d'eau, ce serait à cause d'une accumulation de neige. Ainsi, selon l'article 29, paragraphe 3 du règlement, tout est conforme.

[56] En ce qui concerne la membrane, il n'y a aucun document montrant un témoin ou expert que le bénéficiaire aurait fait témoigner à l'appui de ces prétentions. En effet, dans les photos déposées en preuve, nous n'avons pas vu d'accumulation d'eau, mais plutôt deux couleurs de membrane qui ont différentes teintes. De plus, l'architecte du projet a fait toutes les vérifications nécessaires pour rendre le balcon et le bâtiment conformes aux normes et règlements de la Ville de Laval.

[57] Ensuite, Normand Pitre a confirmé ne pas avoir vu ni constaté la pente de la membrane d'étanchéité et on peut tirer la conclusion que le niveau du pavé uni a la même pente que le niveau de la membrane d'étanchéité en dessous.

[58] En réplique aux commentaires de M. Muhomud, l'Administrateur affirme que la pente de cinq degrés n'a pas été mise en preuve, affirmant que c'était nécessaire. En outre, c'est la première fois que l'Administrateur entend parler de l'exigence d'une pente minimale de cinq degrés.

[59] L'Administrateur ajoute que M. Jacques affirme avoir fait les vérifications de la pente requise et que M. Lessard a dit avoir vérifié la pente, mais ne l'a pas mentionné dans son rapport de pré-réception. Enfin, les photos déposées en preuve démontrent l'écoulement adéquat de l'eau, forcément dû à une pente.

[60] L'Entrepreneur, quant à lui, dit qu'il n'avait rien à ajouter à ce qu'a dit l'Administrateur.

[61] En réplique à la plaidoirie de l'Administrateur, M. Muhomud dit qu'il fait confiance à l'architecte du projet qui a conçu le bâtiment puis le balcon. Selon M. Muhomud, la protection des incendies a été incluse dans les plans de construction. Si cela n'a pas été fait lors de la réalisation du projet, c'est qu'il n'y a aucune nécessité d'avoir un balcon avec du pavé uni.

### **C. Point # 1 - Balcons à l'avant et à l'entrée des unités**

#### **Dominic Chaussée**

[62] Selon M. Chaussée, l'assemblage des contreventements aux parties horizontales et verticales doit être bien fixé. Or, selon le témoin, les vis sont installées en angle et ne sont pas adéquates en termes de résistance mécanique. En outre, M. Chaussée affirme que cela ne lui semble pas assez solide pour résister aux efforts subis, soit aux tremblements au niveau des balcons.

[63] M. Chaussée ajoute que les vis sont vissées dans une paroi mince, en angle. Il dit également que l'architecte demandait d'avoir des pieux sous les limons de manière à éviter des mouvements afin que l'on puisse monter et descendre avec le gel et le dégel.

[64] Selon M. Chaussée, l'entrepreneur a fixé mécaniquement les limons directement à la cornière, contrairement à ce que le plan d'architecture prévoyait.

**Shameem Muhomud**

[65] M. Muhomud affirme que l'entrepreneur n'a pas suivi les directives de Techno Pieux. Ce qui l'amène à dire, ainsi qu'à la lumière du témoignage de M. Chaussée, qu'il y a un risque au niveau de la sécurité publique, ainsi qu'au niveau des dommages à la structure.

**Yvonick Houde**

[66] M. Houde affirme que les limons des escaliers reposent sur deux pieux et que des équerres d'aluminium ont été ajoutées. Ceux-ci sont fixés à la fondation avec des vis, qui sont fixés à la lisse de bois. Il ajoute que les correctifs demandés ont été faits au bout des marches qui supportent l'autre partie du balcon. En somme, selon M. Houde, les correctifs portant sur le Point # 1 ont été apportés et ils sont conformes.

**D. Point # 2 - Les colonnes des balcons arrière****Shameem Muhomud**

[67] M. Muhomud affirme que le rapport de Techno Pieux<sup>1</sup> dénonce une non-conformité au niveau des pieux. Il ajoute que c'est le mauvais type de pieux qui est présenté et que ceux-ci doivent avoir une plaque fixe, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

**Dominic Chaussée**

[68] Pour sa part, M. Chaussée affirme que les pieux utilisés ne sont pas ceux qui étaient recommandés par Techno Pieux. M. Chaussée ajoute que nous sommes en présence d'un assemblage maison.

[69] M. Chaussée dit également qu'il est vraiment atypique d'avoir des colonnes aussi élancées et de ne pas avoir de contreventements au sommet ou des assemblages rigides. En somme, les colonnes sont non-conformes selon lui.

**Yvonick Houde**

[70] M. Houde confirme qu'il y avait des correctifs à apporter aux colonnes. Il dit que ceux-ci ont été apportés. En effet, il fallait installer des ferrants galvanisés boulonnés aux colonnes, et ce afin de transférer la charge de la colonne de façon axiale sur le pieu et de reprendre l'excentricité qui pourrait être possible due au désaxement. Or, M. Houde confirme que cela a été fait et que le tout est présentement conforme.

**E. Point # 25 - Escaliers extérieurs (incluant les côtés gauches et droits)****Dominic Chaussée**

[71] M. Chaussée affirme que les marches d'escalier et les limons sont posés directement sur des dalles de béton pour les pavés unis. Or, M. Chaussée dit que les plans

---

<sup>1</sup> Pièce A-23

d'architecture mentionnent l'usage de pieux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. M. Chaussée fait aussi remarquer que l'un des pieux est directement sous la marche.

### **Yvonick Houde**

[72] M. Houde confirme qu'il a fait le tour de tous les balcons du bâtiment, incluant les escaliers et les appuis. M. Houde se souvient que l'architecte avait recommandé des pieux visés pour les escaliers. Cependant, M. Houde dit que des appuis de dalles de béton ont été ajoutés. M. Houde ajoute qu'il n'y aura pas de problèmes d'usure à la structure à long terme. Selon lui, nous sommes en présence d'une structure qui est reculée et faite pour répondre aux mouvements.

### **F. Point # 18 - Deuxième fissure dans le mur de soutènement**

### **Shameem Muhomud**

[73] M. Muhomud fait observer que des fissures sont apparues sur le mur de soutènement. Il ajoute que les fissures sont sujettes à de l'infiltration d'eau. En outre, M. Muhomud fait remarquer que l'Administrateur avait recommandé un correctif à la première figure, mais non à la deuxième. M. Muhomud affirme qu'il y a même une troisième fissure qui est apparue sur le mur de soutènement.

### **Dominic Chaussée**

[74] M. Chaussée confirme qu'il y eut l'apparition de trois fissures, soit des fissures de retrait. M. Chaussée ajoute que ce n'est pas une problématique de nature structurale, mais de nature architecturale. Selon lui, ce mur est considéré comme un mur de fondation et il ne devrait pas laisser passer l'eau.

### **Normand Pitre**

[75] M. Pitre confirme qu'il n'a pas de connaissances en ingénierie suite aux questions soulevées par le Syndicat de copropriété, afin de statuer sur les situations dénoncées aux Points # 1, # 2 et # 25. C'est pour cela qu'il a demandé à l'Entrepreneur de fournir un rapport d'ingénieur sur la conformité des installations qui avaient été faites au niveau des colonnes et de l'appui des escaliers.

[76] M. Pitre confirme des rapports d'ingénieur de la part des Bénéficiaires qui venaient contredire le rapport d'ingénieur de l'Entrepreneur. C'est pourquoi il y a eu certains travaux correctifs qui ont été faits suite aux recommandations de son ingénieur.

[77] En ce qui concerne le Point # 18, M. Pitre affirme que les fissures de retrait ne causent pas d'infiltration d'eau à l'intérieur d'un bâtiment. Or, selon lui, ce type de fissures n'ait pas reconnu par le plan de garantie, car nous parlons d'un mur de soutènement qui est situé complètement à l'extérieur du bâtiment. En outre, les fissures sont des fissures de retrait normales qui laissent passer un peu d'eau à travers, mais sans conséquence pour le bâtiment.

**Yvonick Houde**

[78] M. Houde dit qu'il est d'accord avec M. Chaussée sur le point selon lequel le mur de soutènement constitue des fissures de retrait qui sont normales dans une fondation en béton de ce type.

[79] En ce qui concerne Techno-Pieux, ainsi que les pieux vissés. M. Houde dit qu'il fait des conceptions depuis 1998 et qu'il a vu des milliers d'installations. Il a été même installé pendant des années et il a utilisé les pieux visés. Or, M. Houde dit que lors de ses visites, il n'a pas vu aucune problématique avec les pieux et à propos de la capacité des pieux pour les balcons et les colonnes.

**PLAIDOIRIES**

[80] En ce qui concerne les points # 1, # 2, # 18 et # 25, M. Muhomud dit que l'on dénote des déficiences dans son rapport qui sont toujours présentes et qui sont toujours à régler. Il dit que le rapport de M. Houde est incomplet et qu'il contient de nombreuses incohérences. Il ajoute que M. Houde ne s'est pas prononcé sur la colonne du balcon dans l'unité 106, sur les escaliers qui sont soutenus sur des dalles de béton, ainsi que sur des fixations pour les vis.

[81] M. Muhomud demande à ce que les pieux soient installés selon les recommandations de Techno Pieux. Enfin, M. Muhomud demande à ce que leurs frais d'expertise soient remboursés par l'Administrateur.

[82] Pour sa part, l'Administrateur affirme que selon le Bénéficiaire, si une construction n'est pas conforme au plan, alors est n'est pas conforme. Or, l'Administrateur fait remarquer qu'en matière de construction, il peut y avoir plusieurs méthodes de construction et ce n'est pas parce que l'Entrepreneur a choisi une méthode différente de celle des plans qu'elle n'est pas conforme.

[83] L'Administrateur ajoute que l'Entrepreneur a fait des travaux correctifs afin de corriger ce que lui recommandait son expert. En outre, M. Houde a quant à lui émis une attestation de conformité avec certaines recommandations.

[84] En ce qui concerne le Point # 18 portant sur les fissures au mur de soutènement, l'Administrateur dit que le Plan de garantie est clair. En effet, celles-ci ne sont pas couvertes par le Plan, étant des fissures normales de retrait ne portant pas sur un mur de fondation.

[85] Pour sa part, l'Entrepreneur n'avait pas de commentaires additionnels à émettre.

## **ANALYSE**

[86] Dans un premier temps il est important de préciser le droit applicable et le type de manquement allégué à la construction concernant les deux points soulevés par le Bénéficiaire.

[87] En l'espèce, le Bénéficiaire a dénoncé les deux points qui sont reliés à des points (ex. : réparation au drain) dénoncés dans la première année de la possession du bâtiment. Par conséquent, la notion de malfaçon s'applique aux points soulevés.

## **Malfaçon**

[88] Dans l'ouvrage *La Construction au Québec : perspectives juridiques*<sup>2</sup>, les auteurs Mes Olivier F. Kott et Claudine Roy s'expriment ainsi quant aux *malfaçons* :

*L'article 2120 C.c.Q. garantit l'absence de « malfaçons » dans l'ouvrage immobilier. Il faut donc déterminer le sens précis d'une « malfaçon » contre laquelle l'obligation protège le propriétaire.*

*Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties.*

*Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, le recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvoi dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet, constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.*

Il est important de souligner que la malfaçon aux termes de l'article 2120 C.c.Q. n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. Ainsi, contrairement à la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. De même, contrairement au vice interdit aux

---

<sup>2</sup> Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454.

termes de la garantie de qualité de vendeur énoncé par l'article 1726 C.c.Q., il ne paraît pas nécessaire que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble.

[89] Selon moi, il n'appartient pas au bénéficiaire d'établir la cause d'une malfaçon. Il n'a qu'à établir son existence, ce qui est du domaine de la prépondérance de preuve. Pour être considéré comme malfaçon, le bénéficiaire n'a donc pas à prouver que celle-ci entraînera une diminution quelconque de l'immeuble.

[90] En outre, l'article 2120 du C.c.Q. nous enseigne que :

*2120. 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 découvertes dans l'année qui suit la réception.*

[91] Il n'existe aucun moyen d'exonération (sauf l'expiration des délais applicables ou à des circonstances particulières en l'espèce) à l'égard de l'obligation légale contre les malfaçons mentionnées à l'article 2120 du C.c.Q. Ainsi, dès qu'un bénéficiaire relève une malfaçon, l'entrepreneur ou à défaut l'administrateur est tenu à l'exécution.

[92] Enfin, il faut souligner qu'il existe deux (2) types de malfaçons. Celle qui est apparente et celle qui ne l'est pas. Le mot apparent peut se définir comme ce qui se montre clairement aux yeux, qui est clairement visible. En l'espèce, nous sommes en présence de malfaçons non apparentes lors de la prise de possession du bâtiment.

### **Point # 19 – Garantie de la membrane TPO et drain**

[93] Comme mentionné, le Bénéficiaire allègue que c'est suite à la réparation du drain défectueux qui avait amené une infiltration en présence d'eau à l'unité 404 que la réparation est soulevée par rapport à la membrane, ce qui entraîne des accumulations d'eau autour de celle-ci. Il est à noter que la problématique soulevée par le Bénéficiaire a été constatée visuellement lors de notre visite à propos de l'eau.

[94] Or, nous avons d'une part le représentant du Bénéficiaire témoignant que non seulement le nouveau drain est soulevé, mais qu'il faut plusieurs jours voire même une semaine avant que l'eau s'évacue. Il reconnaît que l'accumulation de débris autour du drain ne permet pas à l'eau de s'évacuer correctement.

[95] Pour sa part, le conciliateur M. Pitre reconnaît qu'il y a un léger soulèvement autour du drain, soit d'un quart de pouce, un demi-pouce au maximum au-dessus du niveau de la membrane, ce qui entraîne de très légères accumulations d'eau.

[96] Cependant, M. Pitre dit qu'il a consulté le manufacturier et la fiche technique de la membrane et que cette problématique serait sans conséquence sur celle-ci. En outre, M. Pitre dit que l'accumulation d'eau autour du drain est reliée à son entretien.

[97] Selon mon observation du drain lors de notre visite des lieux, il y avait des débris qui empêchaient l'eau de s'écouler. Cependant, lorsque les débris furent enlevés, le drain a commencé à évacuer l'eau, mais de ce que j'ai observé, pas de façon rapide ni de la façon dont on s'attend à ce que fonctionne un drain non soulevé. Il est clair pour moi que le drain ne draine pas l'eau comme il devrait, et ce en raison du fait qu'il est soulevé d'un quart de pouce ou d'un demi-pouce.

[98] En considérant l'ensemble de la preuve et des témoignages reçus, je conclus selon la prépondérance de la preuve que le défaut au drain, malgré qu'il puisse ou non endommager la membrane TPO à long terme, constitue une malfaçon non apparente, car il n'agit pas comme souhaité.

[99] En effet, on s'attend à ce que l'eau circule librement et avec une certaine rapidité lorsque l'eau s'accumule sur le toit, ce qui n'est pas le cas par rapport à un drain non soulevé, comme on l'attendrait de tout drain.

[100] Je comprends que c'est suite à une réparation du drain antérieur que ce drain fut installé, mais il n'en demeure pas moins que le nouveau drain devrait fonctionner adéquatement, et ce sans débris. Ce qu'il ne fait pas en l'espèce.

[101] Je dois aussi souligner que nous ne sommes pas en présence d'une question d'entretien du drain. Oui, il doit y avoir un entretien régulier de celui-ci, mais celui-ci n'évacue pas comme il le devrait l'eau, étant surélevé. Il devrait être mis à niveau afin de fonctionner correctement.

[102] Pour ces motifs, j'accueille le point # 19.

#### **Point # 20 – Balcon de l'unité 101**

[103] Comme mentionné, le Bénéficiaire soulève que la finition du balcon est en pavé uni, et ce malgré le fait qu'il aurait dû être en aluminium comme le prévoyait initialement l'architecte.

[104] Ensuite, il y aurait une pente du balcon vers l'entrée de la porte entraînant un mauvais drainage de l'eau. En outre, le seuil de la porte est au moins deux pouces plus haut que le balcon.

[105] M. Lessard affirme qu'il y a une pente négative du balcon vers l'intérieur alors qu'elle devrait être vers l'extérieur. Il ajoute également que le niveau du sol est au-dessus du niveau de seuil par à l'entrée. M. Lessard confirme le témoignage de M. Muhomud en disant qu'il avait des photos où il y avait une accumulation d'eau sur le balcon.

[106] Pour sa part, M. Pitre dit que la dénonciation avait été faite car le Bénéficiaire alléguait une accumulation d'eau sur les pierres du balcon. Lorsqu'il a fait la visite des lieux, il affirme que les pierres étaient indépendantes et qu'il y avait possibilité pour l'eau de s'évacuer entre celles-ci. Enfin, M. Pitre ajoute que l'eau se retrouve ensuite sur la membrane et s'évacue correctement.

[107] M. Jacques affirme qu'initialement le balcon devrait être en bois, mais étant donné qu'un rideau de couvre-feu devait être ajouté à la tête de la porte-patio, alors un balcon en pierre a été installé à la place.

[108] Comme mentionné, il n'est pas nécessaire selon moi pour le Bénéficiaire de démontrer que la membrane qui se retrouve au-dessous du pavé uni du balcon est affectée par l'écoulement des eaux.

[109] Considérant que nous sommes en présence de la période de dénonciation pour les malfaçons, il lui suffit uniquement de démontrer que le balcon présentait une malfaçon, à savoir : pente négative vers l'intérieur, une surface du balcon en pierre qui ne favorise pas l'écoulement des eaux et un seuil de la porte plus élevé de deux pouces par rapport au balcon.

[110] Selon la preuve démontrée devant moi, et n'ayant pas de contre-expertise d'experts démontrant le contraire, je conclus que le balcon de l'unité 101 présente une malfaçon et devra s'assurer que tant la pente du balcon que son revêtement qui est en pierre et non en aluminium, à l'instar des autres balcons, soient corrigés.

[111] Pour ces motifs, j'accueille le point # 20.

### **Témoignage des experts**

[112] En ce qui concerne les Points # 1, # 2, # 18 et # 25, nous avons eu des témoignages contradictoires. Celui du Bénéficiaire, M. Chaussée qui dit que les Points ne sont pas conformes et, à contrario, celui de l'Entrepreneur qui dit que ces Points sont conformes.

[113] Lors de deux voir-dire, j'ai constaté que M. Houle avait une très grande expérience dans le domaine de la construction résidentielle ainsi qu'au niveau du génie civil. Il a aussi travaillé pour Bisson Expert, un spécialiste en réparation de fondations et en structures. M. Houde fait 80 % de résidentiel et il a été témoin à plusieurs reprises pour la Cour.

[114] Pour sa part, M. Chaussée a une formation en génie et il a travaillé depuis 1997 pour différentes entreprises, au niveau de l'entretien ou de la construction. Au niveau de son expérience en résidentiel, il dit que son expérience se limite aux éléments structuraux.

[115] M. Chaussée est un spécialiste de l'isolation et il dit que c'est les éléments structuraux qu'il regarde dans un bâtiment, résidentiel, commercial ou institutionnel. Il ajoute qu'il a fait entre 15 et 20 expertises au niveau résidentiel. En outre, aucun de ces dossiers ne touchait les balcons extérieurs. Cette demande d'arbitrage est son premier dossier en la matière.

### **Conclusion**

[116] Entre le témoignage des deux experts, je préfère l'expertise de M. Houde. En effet, M. Houde a une très grande expérience dans le domaine résidentiel et, de plus, il a témoigné à titre de témoin expert dans un grand nombre de dossiers, ce qui n'est pas le cas de M. Chaussée. J'apprécie que M. Chaussée ait témoigné de bonne foi, mais je trouve le témoignage de M. Houde plus probant. En d'autres mots, je donne plus de poids au témoignage de M. Houde qu'à celui de M. Chaussée.

### **Points # 1, # 2 et # 25**

[117] En ce qui concerne les points # 1, # 2 et # 25, M. Houde nous dit qu'ils sont conformes et qu'il a même certifiés quant à leur conformité. M. Houde fait observer qu'il n'y a pas qu'une seule méthode afin de respecter les règles de l'art. Il y a certes les plans de l'architecte et les recommandations de Techno-Pieux, mais l'Entrepreneur peut aussi utiliser d'autres moyens afin d'être conforme, ce qui est le cas en l'espèce.

[118] Or, en me basant sur le témoignage d'expert de M. Houde, je conclus que les correctifs apportés par l'Entrepreneur aux balcons à l'avant ainsi qu'à l'entrée des unités sont conformes et rencontrent les exigences du Code du bâtiment. Il en va de même avec les colonnes des balcons arrière ainsi qu'avec les escaliers extérieurs.

[119] Sans entrer dans des détails techniques, M. Houde confirme par exemple que des appuis de dalles de béton ont été ajoutés aux escaliers extérieurs et qu'il n'y aura pas de problèmes d'usure sur la structure à long terme. En l'espèce, force est de constater que je n'ai pas de contre-preuve crédible et digne de foi pour contredire le témoignage de M. Houde.

### **Point # 18**

[120] En ce qui concerne la deuxième et même la troisième fissure dans le mur de soutènement, je suis d'accord avec l'Administrateur. Cette structure est exclue du plan de garantie en vertu de l'article 19 du Règlement, qui stipule :

#### **Exclusions de la garantie**

**29. Sont exclus de la garantie :**

...

**2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements ;**

[121] Or, en l'espèce nous sommes en présence d'un mur de soutènement à la sortie du garage et non d'un mur de fondation. En outre, les fissures ne laissent aucunement l'eau s'infiltrer à l'intérieur de bâtiment.

[122] Par conséquent, je conclus que le Point # 18 est effectivement exclu du Plan de garantie et qu'il n'est pas couvert par celui-ci.

[123] Pour tous ces motifs, je rejette les Points # 1, # 2, # 18 et # 25.

### **Frais d'arbitrage et d'expertise**

[124] Le tribunal termine en motivant son raisonnement sur le traitement réservé aux frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier ainsi qu'aux frais d'expertise.

[125] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, lorsque le Bénéficiaire est demandeur, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, à moins que ce premier n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage les coûts.

[126] Dans le présent dossier, le Bénéficiaire obtient gain de cause sur deux points de sa réclamation. Les frais d'arbitrage sont donc à la charge de l'Administrateur.

[127] De plus, l'article 124 du *Règlement* oblige l'arbitre à statuer, le cas échéant, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinente que l'Administrateur doit payer au Bénéficiaire.

[128] Dans la présente demande d'arbitrage, les frais relatifs à l'expertise encourus en vue de la préparation à l'audience doivent être à la charge de l'Administrateur.

### **DÉCISION**

#### **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** les Points # 19 et # 20 de la demande d'arbitrage ;

**REJETTE** les Points # 1, # 2, # 18 et # 25 de la demande d'arbitrage ;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent quant aux points # 19 et # 20 dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la présente décision ou dans tout autre délai convenu par les parties ;

**ORDONNE** à l'Administrateur de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus dans le cadre du présent arbitrage, conformément au *Règlement* avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de 30 jours.

---

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire les frais d'expertise, et ce, dans un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente décision, selon les coûts ventilés comme il suit :

- Inspection Services :	\$ 1,092.26
- Inspection Services :	\$ 287.44
- Inspection Services :	\$ 431.16
- Dominic Chaussée, Ing. :	\$ 1,170.00
- Dominic Chaussée, Ing. :	\$ 583.20

Total :	<u>\$ 3,564.06</u>
---------	--------------------

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé ce 8<sup>ème</sup> jour du mois d'août 2022.



---

**Robert Néron**, Arbitre