

# ARBITRAGE

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

---

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **SDC 4300 Bernard Hubert**  
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET : **Habitations Lussier /  
9331-5455 Québec Inc.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.032 U

N° dossier GCR : 139725-2775 (initiale) + 139725-5890 (initiale) + 139725-3361 (suppl.)

N° dossiers GAJD : 20200801 + 20211711 (A & B)

---

## DÉCISION SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Roger Landry, représentant du SDC  
Bénéficiaires

Pour l'Entrepreneur : Me Pierre-Olivier Baillargeon  
Crochetière Pétrin Avocats  
M. Richard Lussier, Habitations Lussier

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer, procureur  
M. Yvan Gadbois,  
M. Martin Bérubé  
Inspecteurs - conciliateurs

Date d'audition : 17 juin 2022

Date de la décision arbitrale : 21 novembre 2022

- [1] L'*Arbitre* a reçu le premier mandat du GAJD pour le dossier d'arbitrage 139725-2775 (initial) le 18 janvier 2020, et le second mandat pour les dossiers 139725-5890 (initial) + 139725-3361 (supplémentaire) le 21 novembre 2021. On notera que ces 3 dossiers sont des demandes d'arbitrage initiées par le SDC des *Bénéficiaires*.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

Date	Documents contractuels
21/02/18	Déclaration de la co-propriété de l'immeuble
31/03/18	Fin des travaux
17/07/18	Avis de fin des travaux
22/10/18	Réception des parties "communes" du bâtiment

### **Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires.**

#### **Dossier CPA n° GAJD-032 / Dossier GAJD n° 20200801 / Dossier GCR n° 139725-2775 "Initiale" (10/12/2019)**

17/06/19	Lettre de dénonciation des <i>Bénéficiaires</i> .
08/08/19	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> .
08/08/19	Réception par GCR ( <i>Administrateur</i> ) de la réclamation des <i>Bénéficiaires</i>
18/09/19	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i>
15/10/19	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Y. Gadbois).
10/12/19	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " ( <b>initiale</b> ) par l' <i>Administrateur</i> .
15/01/20	Date de la demande initiale d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
18/01/20	Réception par GAJD de la demande initiale d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
18/01/20	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier initial d'arbitrage transmis par GAJD

#### **Dossier CPA n° GAJD-032.2 / Dossier GAJD n° 20211711 "A" / Dossier GCR n° 139725-5890 "Initiale" (28/10/2021)**

22/09/21	Date de la seconde visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Martin Bérubé).
28/10/21	Date d'émission de la " <b>Décision initiale</b> " par l' <i>Administrateur</i> . (reprise de certains Points décision Déc. 2019)
17/11/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage supplémentaire déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
21/11/21	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmis par GAJD

#### **Dossier CPA n° GAJD-032.3 / Dossier GAJD n° 20211711 "B" / Dossier GCR n° 139725-3361 "Sup." (29/10/2019)**

22/09/21	Date de la seconde visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Martin Bérubé).
29/10/21	Date d'émission de la " <b>Décision Supplémentaire</b> " par l' <i>Administrateur</i> .
17/11/21	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage supplémentaire déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
21/11/21	Confirmation du mandat de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmis par GAJD
28/02/22	Date de l'unique visite de l' <i>Arbitre</i> et des parties au Dossier

## **VALEUR DE LA RÉCLAMATION : plus de \$ 60,001.00.**

### **LE LITIGE**

- [2] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 4300 Bernard-Hubert, à Longueuil (St-Hubert), Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type multi-condos (parties communes).
- [3] Comme précédemment mentionné, il y a trois (3) Dossiers de demandes d'arbitrage *valides* pour cet arbitrage et certains autres qui ont été abandonnés en cours de processus (voir section « *DOSSIERS ABANDONNÉS* »).
- [4] Le premier dossier a été identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-2775 Décision initiale (datée du 10 décembre 2019). La *Décision* s'y rattachant portait

initialement sur quatre-vingt-quatre (84) Points. Dans leur formulaire de Demande d'arbitrage complété le 15 janvier 2020, les *Bénéficiaires* font appel de trente-six (36) des quatre-vingt-quatre (84) Points couverts par cette *Décision*. Voici l'énumération des Points (« **Point(s)** ») initialement portés en arbitrage ;

- Point n° 03 : DALLE DU PERRON À L'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 28 : INSONORISATION AUX PORTES D'UNITÉS
- Point n° 31 : UNITÉS 105, 205 ET 305 – GARDE-CORPS
- Point n° 32 : UNITÉ 301 – GARDE-CORPS
- Point n° 33 : UNITÉ 302 – GARDE-CORPS
- Point n° 34 : UNITÉ 102 – CACHE-VIS MANQUANT
- Point n° 41 : MURET DÉCORATIF
- Point n° 42 : PEINTURE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 43 : PRISE EXTÉRIEURE
- Point n° 44 : BARDEAUX DE TOITURE SUR LES SOLINS
- Point n° 45 : VENTILATEURS PLATS
- Point n° 46 : OUVRE-PORTE AU GARAGE
- Point n° 47 : APPAREIL DE VENTILATION AU GARAGE
- Point n° 48 : BANDES ANTIDÉRAPANTES
- Point n° 49 : PROLONGEMENT DES MAINS COURANTES
- Point n° 50 : PEINTURE RUGUEUSE SUR LES MAINS COURANTES
- Point n° 51 : SEUILS AUX PORTES DES UNITÉS PRIVATIVES
- Point n° 52 : UNITÉ 101 – DÉPRESSION AU PLANCHER
- Point n° 53 : UNITÉ 302 - PLANCHER
- Point n° 54 : RÉPARATION DE LA TOITURE
- Point n° 55 : NETTOYAGE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 56 : FACTURE D'EXTERMINATEUR
- Point n° 57 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT POUR LA PORTE  
D'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 58 : PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 59 : POIGNÉES DES RANGEMENTS AU GARAGE
- Point n° 60 : ESCALIER EXTÉRIEUR À L'ISSUE ARRIÈRE
- Point n° 61 : MARQUAGE DES NUMÉROS DES STATIONNEMENTS  
EXTÉRIEURS
- Point n° 62 : ASPHALTE EFFRITÉ ET TROUS
- Point n° 63 : GAZON AU TRAVERS DE L'ASPHALTE
- Point n° 64 : BOSSE AU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR NUMÉRO 10
- Point n° 65 : PENTES NULLES DU TERRAIN AUTOUR DU BÂTIMENT
- Point n° 66 : GAZON JAUNI PAR ENDROITS
- Point n° 67 : ARBRE PLANTÉ EN FAÇADE AVANT À REMPLACER
- Point n° 68 : ARBRES MORTS EN FAÇADE ARRIÈRE À ENLEVER
- Point n° 69 : MURS DE SOUTÈNEMENT EN PIERRES NATURELLES
- Point n° 70 : BACS À ORDURES ET RECYCLAGE COMMUNS

- [5] Le second dossier réclamé par les *Bénéficiaires* est identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-5890 demande initiale (datée du 28 octobre 2021). La *Décision* s'y rattachant portait initialement sur douze (12) Points. Les *Bénéficiaires* font appel de six (6) des douze Points couverts par cette *Décision*. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») suivants ;

- Point n° 03 : TÊTE DE CADRAGE DU SAS (CÔTÉ GARAGE) AU NIVEAU DU GARAGE  
Point n° 04 : TUILE INSTABLE À L'ENTRÉE PRINCIPALE  
Point n° 07 : UNITÉ 104 : ALLÈGE PORTE-FENÊTRE COULISSANTE FISSURÉE  
Point n° 08 : TOITURE  
Point n° 09 : AFFAISSEMENT DU SOL AU POURTOUR DU BÂTIMENT  
Point n° 12 : FINITION DEVANT LES CONTENEURS À DÉCHETS

- [6] Le troisième et dernier dossier réclamé par les *Bénéficiaires* est identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-3361, demande supplémentaire (demande datée du 29 octobre 2021). Cette *Décision Supplémentaire* s'y rattachant, portait initialement sur un seul (1) Point. Les *Bénéficiaires* font appel de ce seul Point (1) couvert par cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») suivant ;

Point n° 11 : CONTRÔLE DU CHAUFFAGE DES CORRIDORS

- [7] Lors de l'arbitrage, l'*Arbitre* et les parties ont reconnu les qualifications et le titre de témoin expert, après un voir-dire, de l'inspecteur en bâtiment Pascal Côté de la firme Astuce Inspection. M. Côté témoigne pour le compte des *Bénéficiaires* dans le Point n° 8 du Dossier n° 5890 de la *Décision Supplémentaire* du 21 octobre 2021. Sa présentation est faite en référence à l'« Évaluation du revêtement de toiture ».
- [8] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

### LES PIÈCES

- [9] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

Les *Bénéficiaires* ont tout d'abord déposé un *Cahier de Pièces du Bénéficiaire*. Ledit Cahier de Pièces, pour les trois Dossiers traités à cet arbitrage, est constitué des Pièces B-1 @ B-12 inclusivement.

Les *Bénéficiaires* ont également déposé un *Cahier de Sources des Bénéficiaires*. Ledit Cahier de Sources (jurisprudence et doctrine), pour les trois Dossiers traités à cet arbitrage, est constitué des Onglets 1 et 2.

Onglet 1 : Jurisprudence : *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 De Canne à Gatineau*, 2018, QCCA, 129, paragraphes 10, 13 & 18 alinéa 2.

Onglet 2 : Doctrine : Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de Me Olivier F. Kott – Me Claudine Roy, Ed. Wilson et Lafleur, 1998, p. 434.

[10] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* :

Aucune pièce n'a été déposée par l'*Entrepreneur*.

[11] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

L'*Administrateur* a principalement déposé ses divers *Cahiers de Pièces de l'Administrateur*.

Le premier Cahier de Pièces, soit celui pour le Dossier GCR 139725-2775 demande initiale (datée du 10 décembre 2019), est constitué des Pièces A1 @ A-14.

Pour le Dossier GCR 139725-5890 demande initiale (datée du 28 octobre 2021), ce Cahier des Pièces est quant à lui constitué des Pièces A1 @ A-7.

Finalement, pour le Dossier GCR 139725-3361, demande supplémentaire (demande datée du 29 octobre 2021), ce Cahier des Pièces est quant à lui constitué des Pièces A1 @ A-3.

### **VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE**

[12] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 18 mars 2022. Pour ce dossier, l'Arbitre a initié une (1) visioconférence de gestion du processus tenue le 13 décembre 2021 et une seconde visioconférence, cette fois de préparation à l'arbitrage, qui elle a eu lieu le 4 avril 2022.

### **ABANDON DE DIVERSES DEMANDES D'ARBITRAGE**

[13] Durant le processus de préparation à l'arbitrage, l'*Arbitre* a informé les parties de l'abandon définitif et de la fermeture des dossiers suivants :

- Demande « supplémentaire » des *Bénéficiaires* reliée à la Décision de l'*Administrateur* n° 139725-2775 datée du 17 avril 2020.
- Demande des *Bénéficiaires* non reliée spécifiquement à une Décision de l'*Administrateur* datée du 20 janvier 2020.
- Demande « initiale » de l'*Entrepreneur* reliée à la Décision de l'*Administrateur* n° 139725-3361 datée du 17 avril 2020.

[14] Ces dossiers ne seront pas traités dans le présent arbitrage étant donné leur fermeture définitive par l'Arbitre en cours du processus. Ces abandons sont légitimés en raison de l'absence de suivi de la part des demandeurs à l'intérieur des délais prescrits. Les parties ont été avisées par écrit de ces décisions, notamment lors de la tenue de la visioconférence du 13 décembre 2021.

**ABANDON DE DIVERSES DEMANDES D'ARBITRAGE**

[15] Durant l'une des conférences de gestion avec les parties (13 décembre 2021), le représentant du SDC / des *Bénéficiaires* a fait le point notamment sur la demande d'arbitrage telle que déposée le 10 décembre 2019. Il a informé les parties que le SDC désirait se désister de plusieurs des trente-six (36) Points initialement réclamés pour diverses raisons, dont notamment que certains Points ont été réglés par l'*Entrepreneur* à la satisfaction du SDC. Ci-après le Point expressément abandonné par le SDC pour le Dossier 139725-2775 :

- Point n° 03 : DALLE DU PERRON À L'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 28 : INSONORISATION AUX PORTES D'UNITÉS
- Point n° 31 : UNITÉS 105, 205 ET 305 – GARDE-CORPS
- Point n° 32 : UNITÉ 301 – GARDE-CORPS
- Point n° 33 : UNITÉ 302 – GARDE-CORPS
- Point n° 34 : UNITÉ 102 – CACHE-VIS MANQUANT
- Point n° 41 : MURET DÉCORATIF
- Point n° 42 : PEINTURE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 43 : PRISE EXTÉRIEURE
- Point n° 44 : BARDEAUX DE TOITURE SUR LES SOLINS
- Point n° 45 : VENTILATEURS PLATS
- Point n° 46 : OUVRE-PORTE AU GARAGE
- Point n° 47 : APPAREIL DE VENTILATION AU GARAGE
- Point n° 48 : BANDES ANTIDÉRAPANTES
- Point n° 49 : PROLONGEMENT DES MAINS COURANTES
- Point n° 50 : PEINTURE RUGUEUSE SUR LES MAINS COURANTES
- Point n° 51 : SEUILS AUX PORTES DES UNITÉS PRIVATIVES
- Point n° 52 : UNITÉ 101 – DÉPRESSION AU PLANCHER
- Point n° 53 : UNITÉ 302 - PLANCHER
- Point n° 55 : NETTOYAGE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE
- Point n° 56 : FACTURE D'EXTERMINATEUR
- Point n° 57 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT POUR LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 58 : PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE
- Point n° 59 : POIGNÉES DES RANGEMENTS AU GARAGE
- Point n° 61 : MARQUAGE DES NUMÉROS DES STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS
- Point n° 62 : ASPHALTE EFFRITÉE ET TROUS
- Point n° 63 : GAZON AU TRAVERS DE L'ASPHALTE
- Point n° 64 : BOSSE AU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR NUMÉRO 10
- Point n° 66 : GAZON JAUNI PAR ENDROITS
- Point n° 67 : ARBRE PLANTÉ EN FAÇADE AVANT À REMPLACER
- Point n° 68 : ARBRES MORTS EN FAÇADE ARRIÈRE À ENLEVER
- Point n° 69 : MURS DE SOUTÈNEMENT EN PIERRES NATURELLES
- Point n° 70 : BACS À ORDURES ET RECYCLAGE COMMUNS

**POINTS DE LA DEMANDE DE DÉCEMBRE 2019 (DOSSIER N° 2775)  
TRANSFÉRÉS DANS LA DEMANDE DU 28 OCTOBRE 2021 (DOSSIER N° 5890).**

[16] Durant la même conférence de gestion du 13 décembre 2021, le représentant du SDC / des *Bénéficiaires* a également précisé le document de mise-à-jour de demande d'arbitrage initialement déposée le 10 décembre 2019 et désignée par la GCR sous GCR 139725-2775 demande initiale. Sur cette mise à jour de la demande d'arbitrage transmise à GAJD le 17 novembre 2021 où il n'y avait plus que trois (3) Points résiduels (Points 54, 60 et 65), M. Landry a alors informé les parties que deux des trois Points résiduels indiqués sur le formulaire de demande d'arbitrage étaient maintenant couverts dans une nouvelle Décision de l'*Administrateur*. De fait les Points n° 54 et 65 de la demande du 19 décembre 2019, étaient maintenant couverts dans la nouvelle Décision GCR 139725-5890 demande initiale (datée du 28 octobre 2021). Ces Points sont maintenant traités aux Points n° 08 et 09 de cette demande d'octobre 2021. Pour éviter tout dédoublement du traitement du présent dossier et surtout dans le but d'éviter toute confusion, il a été décidé que les Points n° 54 et 55 de la Décision 139725-2775 du 10 décembre 2019 seraient retirés de ce Dossier pour être traités exclusivement dans le Dossier 139725-5890. Donc les Points suivants sont retirés de cette demande reliée à la Décision 139725-2775 et seront dorénavant couverts par le Dossier 139725-2775 :

Point n° 54 : RÉPARATION DE LA TOITURE

Point n° 65 : PENTES NULLES DU TERRAIN AUTOUR DU BÂTIMENT

**FAITS ET TÉMOIGNAGES POUR LES POINTS RÉSIDUELS RÉCLAMÉS PAR  
LES BÉNÉFICIAIRES**

**Dossier GCR 139725-2775 (10 déc. 2019) :**

**Point n° 60 : ESCALIER EXTÉRIEUR À L'ISSUE ARRIÈRE**

**Mise en contexte**

[17] Ce dossier du Point n° 60 fait référence à un escalier d'issue situé sur la façade arrière du bâtiment, où il n'y a pas de dalle de béton de transition entre la dernière marche et le gazon situé juste devant. Il est allégué que la dernière contre-marche est trop haute. Il y a également l'absence d'une base quelconque au sol qui est réclamé. Finalement, on mentionne que les supports structuraux de l'escalier sont sous la dernière marche et non sous les limons. Le conciliateur de GCR a rejeté ce point en invoquant l'Article n° 29, 9° alinéa arguant que ledit escalier est situé à l'extérieur du bâtiment, donc faisant partie des exclusions nommées de la garantie.

**Exposé et Preuve des Bénéficiaires**

[18] Dans ce premier dossier, les *Bénéficiaires* allèguent que ça ne fait aucun sens que l'escalier repose sur des pieux qui supportent la dernière marche et non les limons. Le SDC a porté ce Point en arbitrage, car ils sont totalement en désaccord avec la Décision du conciliateur Gadbois à l'effet qu'un escalier d'issue ne fait pas partie du bâtiment principal et doit être exclu de la couverture du Plan de Garantie. C'est

directement attaché au bâtiment et ça constitue même une issue de secours. Le SDC allègue aussi que l'absence d'une dalle de départ au bas de l'escalier fait que la dernière contre-marche est « trop haute » et qu'en cas d'évacuation en plein hiver, le fait qu'à la sortie de l'escalier il peut y avoir accumulation de neige et de glace, ces faits ne respectent ni les codes, ni les normes en vigueur.

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[19] Aucun commentaire de l'Entrepreneur.

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[20] M. Gadbois est le conciliateur qui a fait la visite et rédigé la Décision du Dossier n° 2775. Il a effectué la visite de la résidence avec « l'ancienne » représentante du SDC, Mme Couette. Le Point ici référencé est le Point n° 60 de « sa » Décision et référerait notamment à un problème de hauteur de la dernière marche de l'escalier arrière. La problématique dénoncée mentionnait une marche de l'escalier trop haute avant d'arriver dans le gazon. Il fait valoir que la problématique des pieux n'a pas été dénoncée et ne fait pas partie de la Décision n° 2775. Dans sa Décision il a mentionné que ce Point était expressément exclu, car l'escalier était localisé en dehors du bâtiment principal. Lorsqu'interrogé par le procureur de GCR, M. Gadbois mentionne qu'aujourd'hui il ne rendrait pas la même Décision. Ledit escalier est une issue de secours (issue secondaire) et doit donc assurer la sécurité des *Bénéficiaires* en case d'évacuation par l'escalier extérieur. Il rendrait donc une Décision demandant à l'Entrepreneur d'ajouter une base (un « landing ») au bas de l'escalier afin d'assurer une hauteur de contre-marche adéquate. La Décision serait donc modifiée pour représenter cette « nouvelle » position.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 03 : TÊTE DE CADRAGE DU SAS (CÔTÉ GARAGE) AU NIVEAU DU GARAGE**

#### **Mise en contexte**

[21] Pour ce Point n° 03, les *Bénéficiaires* dénoncent que le cadrage d'acier de la porte localisée entre le garage et le sas donnant accès au garage n'est pas fixé au reste du cadre d'acier. Lorsque la porte est actionnée, le ferme-porte dont le bras est fixé à la traverse supérieure du cadrage fait soulever cette traverse. Cette situation serait apparue par suite d'une intervention de l'Entrepreneur suivant l'émission de la Décision n° 2775 (10 décembre 2019) relativement au Point n° 27 de ladite Décision. Le conciliateur de la GCR a rejeté ce Point des *Bénéficiaires*, car étant en 3<sup>e</sup> année de garantie, ce Point n° 03 ne se qualifiait pas comme étant un vice-caché.

#### **Exposé et Preuve des Bénéficiaires**

[22] M. Landry mentionne avoir constaté que la partie supérieure du cadrage se soulevait suivant les travaux de correction du ferme-porte (cylindre de la porte), travaux de corrections réalisés par l'Entrepreneur. Avant ces travaux de correction du ferme-

porte, personne n'avait constaté de problématique, telle que celle ici référencée. C'est donc au printemps 2021 que le constat a été effectué suivant les correctifs de l'*Entrepreneur*. Depuis ce constat, il a été remarqué que le sas devenait inopérant, car la porte ne ferme plus hermétiquement. Le SDC a bien tenté de faire certaines corrections à la main pour rectifier la situation, mais la situation ne s'est pas améliorée.

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[23] Aucun commentaire de l'*Entrepreneur*.

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[24] Pour le conciliateur au dossier (M. Bérubé), il faut dissocier la problématique initiale d'ajustement de la fermeture de la porte, de la situation actuelle, soit celle d'un soulèvement de la traverse supérieure du cadrage. La dénonciation de la problématique référencée a été faite dans la 3<sup>e</sup> année de couverture et la nature de ladite problématique ne peut être assimilée à un vice caché, condition essentielle à la prise en charge d'une problématique en 3<sup>e</sup> année de garantie. En vertu de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement, M. Bérubé a donc rejeté ce Point de la demande du SDC. Il ne croit pas que la problématique tire son origine des corrections réalisées par l'*Entrepreneur*, mais il ne saurait se prononcer si le cadre mis en place était un « 3 morceaux » ou un cadre soudé, ni de l'impact que ça pourrait avoir eu sur la problématique actuelle.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 04 : TUILE INSTABLE À L'ENTRÉE PRINCIPALE**

##### **Mise en contexte**

[25] Pour ce Point n° 04, les *Bénéficiaires* dénoncent qu'à l'entrée principale, l'un des carreaux de céramique situés devant la porte d'entrée principale est fissuré et décollé. Le conciliateur de la GCR a rejeté ce Point des *Bénéficiaires*, car étant en 3<sup>e</sup> année de garantie, la seule possibilité de couverture étant une problématique assimilable à un vice-caché, le conciliateur a déclaré que ce dit Point n° 04 ne se qualifiait pas comme étant un vice-caché.

##### **Exposé et Preuve des Bénéficiaires**

[26] Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne qu'il a été constaté qu'une tuile de céramique du hall d'entrée principale, localisée tout près de la porte principale bougeait lorsqu'on marchait dessus. M. Landry fait remarquer que cette problématique pourrait représenter un éventuel danger pour les occupants de l'immeuble. On demande donc que ladite tuile soit changée ou réparée. Le représentant mentionne que la tuile bouge toujours.

**Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[27] Aucun commentaire de l'Entrepreneur.

**Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[28] Pour le conciliateur Bérubé, l'élément à considérer est que la dénonciation de la problématique référencée, a été faite dans la 3<sup>e</sup> année de couverture. La nature de ladite problématique ne peut être assimilée à un vice caché, condition essentielle à la prise en charge d'une problématique en 3<sup>e</sup> année de garantie. En vertu de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement, M. Bérubé a donc rejeté ce Point de la demande du SDC.

**Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :****Point n° 07 : UNITÉ 104 – ALLÈGE DE LA PORTE-FENÊTRE COULISSANTE  
FISSURÉE****Mise en contexte**

[29] Pour ce Point n° 07, les *Bénéficiaires* dénoncent qu'il y a une fissure au joint de mortier de l'allège (seuil) de maçonnerie sous la porte patio donnant sur le balcon. Le conciliateur de la GCR a rejeté ce Point des *Bénéficiaires*, car étant en 3<sup>e</sup> année de garantie, la seule possibilité de couverture étant une problématique assimilable à un vice caché, le conciliateur a déclaré que ce dit Point n° 04 ne se qualifiait pas comme étant un vice caché.

**Exposé et Preuve des Bénéficiaires**

[30] Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne avoir constaté la présence de 3 fissures dans le seuil de béton sous la porte patio donnant accès au balcon. Il a demandé que le seuil soit remplacé. Il mentionne avoir constaté une certaine évolution dans le temps relativement à l'aspect des fissures. Il qualifie de mince l'aspect de chacune des fissures, fissures qui à son avis n'étaient pas présentes à la prise de possession. Relativement aux photos montrées lors de son témoignage, M. Landry précise que les photos ont été prises en se rapprochant à environ 1.5 pieds des fissures. Lesdites photos ont été prises le 21 novembre 2021. Cette problématique n'a été dénoncée qu'en mai 2021.

**Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[31] Aucun commentaire de l'Entrepreneur.

**Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[32] Le conciliateur Bérubé mentionne que cette problématique n'a été dénoncée qu'en mai 2021. Comme cette dénonciation n'a été découverte qu'en 3<sup>e</sup> année de couverture de garantie, pour qu'une telle problématique puisse être couverte par le Plan de garantie, il faudrait que ladite problématique puisse se qualifier comme vice

caché au sens de l'Article 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement. M. Bérubé confirme que ce n'est définitivement pas le cas, d'où le rejet de cette demande des *Bénéficiaires*.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 08 : TOITURE**

##### **Mise en contexte**

- [33] D'entrée de jeu, notons que ce Point n° 8 a fait l'objet d'une dénonciation, puis d'une Décision de l'*Administrateur* (10 décembre 2019) et d'une demande d'arbitrage déposée le 15 janvier 2020, préalablement au présent Dossier n° 5890. Pour ce premier Dossier (2775), on référerait alors au Point n° 54 initialement désigné sous « Réparation de toiture ». Dans le libellé de la problématique mentionnée par le conciliateur de la Décision de décembre 2019, le conciliateur précise que c'est la réparation par l'*Entrepreneur* qui est au cœur de la problématique. On notera que le conciliateur n'a pu monter sur la toiture lors de la visite d'octobre 2019. Bien que le conciliateur n'a pas inspecté la toiture, ce dernier a pris position à l'effet que les *Bénéficiaires* n'avaient pu prouver qu'il y avait une malfaçon à la suite de l'intervention de l'*Entrepreneur*.
- [34] En corrélation à une inspection de la toiture faite pour le compte des *Bénéficiaires* en mai 2021, le *SDC* dénonce cette fois, toujours en relation aux mêmes problématiques initialement dénoncées en juin 2019, des problématiques de la toiture qui touchent notamment : « *des pattes de bardeaux de toiture ne sont pas collées, que le clouage n'est pas conforme, que des clous sont apparents, que de pattes sont manquantes, de même qu'il dénonce une problématique d'installation de la membrane de départ pour le revêtement de toiture...* ». Dans la plus récente Décision, l'inspecteur fait mention qu'il y a eu un rejet de la demande de la Décision initiale en décembre 2019 (suite à ce que le conciliateur réfère à une *Décision partielle*).
- [35] Le Conciliateur note également qu'à l'inspection préreception tenue en octobre 2018 par l'expert Dussault, il était recommandé qu'une expertise soit faite en référence aux problématiques de toitures relevées lors de ladite inspection préreception. Le conciliateur de l'*Administrateur* déplore qu'il ait fallu 3 ans pour qu'une telle expertise soit réalisée par les *Bénéficiaires*. Le conciliateur de la GCR a rejeté ce Point des *Bénéficiaires*, car étant en 3<sup>e</sup> année de garantie, la seule possibilité de couverture serait de se retrouver devant une problématique assimilable à un vice-caché.
- [36] Le conciliateur a déclaré que ce dit Point n° 04 ne se qualifiait pas comme étant un vice caché. Tel qu'énoncé par le conciliateur dans sa Décision d'octobre 2021, « ... *la situation que dénonce le bénéficiaire n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage aux il est destiné* ». Il a donc rejeté la « nouvelle » demande des *Bénéficiaires*. Notons que le conciliateur de la 2<sup>e</sup> Décision, n'a pas lui non plus inspecté la toiture avant de rendre décision.

### **Exposé et Preuve des *Bénéficiaires***

- [37] Le représentant des *Bénéficiaires* fait entendre son témoin, M. Pascal Côté, Inspecteur en bâtiment spécialisé. M. Côté vient présenter les observations et conclusions du rapport de sa firme, Astuce Inspection. Le Rapport est daté du 12 mai 2021 (n° Dossier 210503). Ce rapport est inclus à la Décision Supplémentaire du 21 octobre 2021 (pages 33/75 à 66/75).
- [38] M. Côté présente sommairement le document intitulé « Évaluation du revêtement de toiture » document préparé à la demande des *Bénéficiaires* et qui est présenté dans son intégralité dans la Pièce A-5.
- [39] Dans les éléments marquants de son témoignage, le Tribunal d'arbitrage retient que le bâtiment visé est exposé aux grands vents et qu'il y a peu d'obstacles autour du bâtiment pouvant permettre une certaine déflexion desdits vents. À la page 7 / 29 du rapport, il est fait mention que de la poussière a contaminé la zone de collage des bardeaux, altérant l'adhésion des bardeaux entre eux. Ce constat a été répertorié sur de grandes surfaces. M. Côté mentionne avoir effectué un test d'adhésion au souffleur, test qui se veut une bonne simulation de ce qui se passe sur la toiture par épisode de grands vents. Il a pu être constaté lors dudit test que plusieurs bardeaux ont été « arrachés » lors dudit test. M. Côté mentionne également la problématique des clous de bardeaux « posés trop haut ».
- [40] Ce faisant (tel que présenté aux pages 11 / 29 et suivantes), ceci augmente la surface exposée aux vents, ce qui en facilite le soulèvement et éventuellement l'arrachement. Il a observé plusieurs clous surélevés (manque d'enfoncement), fait qui empêche les bandes adhésives de coller convenablement. D'autres clous ne sont tout simplement pas posés aux bons endroits et sont même exposés. On y détecte des traces de rouille. On note des signes de réparations antérieures mal effectuées. La pose des fascias n'est pas conforme non plus (page 26). Il recommande une réparation pour corriger les différentes déficiences notées. Dans l'état actuel, il pourrait y avoir des risques d'infiltration. Il note que le matériel utilisé est de qualité standard (bardeau de la marque IKO). La problématique est au niveau de l'installation. La pérennité usuelle d'une toiture de ce genre qui est de 25 ans pourrait s'en trouver affectée, notamment en raison des risques d'arrachement. Les problématiques sont généralisées à l'ensemble de la toiture.
- [41] M. Landry témoigne que l'origine des problématiques de toiture remonte à 2018. Plusieurs bardeaux ont été retrouvés tout autour du bâtiment, bardeaux très probablement arrachés par le vent. Il y a eu plusieurs réparations effectuées par l'*Entrepreneur* (son sous-traitant) depuis 2018 à la demande du SDC. D'autres réparations ont été effectuées encore en 2020. Au printemps 2021, le SDC constate encore que plusieurs bardeaux ont été arrachés de la toiture probablement par suite des grands vents de décembre 2020. Encore une fois des travaux de réparations ont été effectués. Le SDC demande alors une expertise à Astuce Inspection à la suite de ces travaux de réparation (Rapport d'expertise déposé sous les Pièces B-09 et A-05). C'est à la suite des conclusions de l'expertise qu'une nouvelle dénonciation a été transmise à l'*Entrepreneur* (et à l'*Administrateur*). Ce dernier n'a jamais pris possession de ladite Dénonciation transmise par la poste, ni n'a retourné d'accusé

réception de la même Dénonciation transmise par courriel. Depuis cet événement (juillet 2021), L'*Entrepreneur* a cessé son suivi de garantie au niveau de la toiture.

- [42] En raison du comportement de l'*Entrepreneur* et redoutant les effets des grands vents de l'hiver 2021-2022 le SDC a mandaté la firme Les Toitures Jonathan Isabel pour effectuer certains travaux de réparation et de préparation à la saison d'hiver et éviter les problématiques potentielles déjà vécues dans les hivers précédents. M. Landry mentionne être convaincu d'avoir pris la bonne décision en référence des conditions climatiques qui ont prévalu durant ledit hiver 2021-2022, conditions qui sont présentées en Pièce B-9 de leur Cahier des Pièces des *Bénéficiaires*. Ces données prouvent que les travaux de réparation / préparation étaient pleinement justifiés.

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

- [43] Aucun commentaire de l'*Entrepreneur*.

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

- [44] Le conciliateur Bérubé mentionne être au fait du dossier depuis environ 4 ans. Pour la rédaction du Point n° 8 du Dossier 5890 dont la Décision a été publiée le 28 octobre 2021, M. Bérubé mentionne avoir pris connaissance du rapport de pré-réception de l'inspecteur Dussault, également de la Décision de son confrère de la GCR, le conciliateur Gadbois, mais également du Rapport d'expertise de la firme Astuce Inspection présenté en mai 2021.

[45]

- [46] De sa visite et des documents consultés, il précise qu'à son avis, la situation n'est ni urgente, ni ne demande de mesure conservatoire et ne représente pas un désordre majeur. Se basant sur la dénonciation du 19 mars 2021 et de la réclamation datée du 23 août 2021, le conciliateur a conclu qu'il n'y avait pas de vice majeur et que le délai de dénonciation était déraisonnable. Il termine en spécifiant qu'il n'est pas monté lui-même sur la toiture pour faire une quelconque inspection. Il a donc rejeté ce Point de la demande des *Bénéficiaires* en vertu de l'absence de vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 09 : AFFAISSEMENT DU SOL AU POURTOUR DU BÂTIMENT**

##### **Mise en contexte**

- [47] Comme c'était le cas pour le Point précédent, soit le Point n° 8 du Dossier 5890, notons que pour ce Point n° 9, ce dernier a fait l'objet d'une dénonciation, puis d'une Décision de l'*Administrateur* (10 décembre 2019) et d'une demande d'arbitrage déposée le 15 janvier 2020 dans un Dossier antérieur au présent Dossier n° 5890. Pour le « premier » Dossier, (2775) on référerait alors au Point n° 65 initialement désigné sous « Pentes nulles du terrain autour du bâtiment ». Dans la Décision de décembre 2019, il est clairement indiqué que le Point réclamé réfère à des ouvrages qui ne font pas partie intégrante du bâtiment principal. On notera que le conciliateur a pris position à l'effet qu'en référence à l'Article 29, paragraphe n° 9 du Règlement.

Le terrassement et la gestion des eaux de surface sont expressément nommés comme étant exclus de la couverture de la Garantie. C'est donc sur cette base que le conciliateur Gadbois a rejeté la demande des *Bénéficiaires* dans sa Décision du Dossier n° 2775 de décembre 2019. En juillet 2021, le SDC (*Bénéficiaires*) a fait parvenir une nouvelle Dénonciation (Pièce A-5, Annexe 6 du Dossier n° 5890) référant à la problématique du terrain s'affaissant autour du bâtiment. Le conciliateur Bérubé a inclus ladite problématique dans sa Décision du 28 octobre 2021 sous le Point n° 9 et est maintenant désigné sous « Affaissement du sol au pourtour du bâtiment ». Ce tassement pourrait être attribuable à une mauvaise orientation des gouttières (selon le conciliateur Bérubé). Ce dernier aurait informé qu'il était de rigueur d'éloigner l'eau des descentes pluviales afin de régler une partie de la problématique. On mentionne finalement que le présent Point avait déjà été statué lors du traitement du Dossier n° 2755 et même qu'une demande d'arbitrage avait été déposée par les *Bénéficiaires*. Le traitement en arbitrage n'a pas été entendu, le dossier ayant été suspendu à la demande des *Bénéficiaires* (sans Décision rendue par l'arbitre).

### **Exposé et Preuve des *Bénéficiaires***

[48] Dans le rapport d'inspection pré réception exécuté le 22 octobre 2008, par François Dussault TP (Réf. Pièce A-03 du Cahier de Pièces du Dossier n° 2775), au Point n° 36 de la page 29, il est noté qu'il y a une pente nulle au pourtour du bâtiment. Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne avoir constaté un affaissement graduel depuis 2018. Il n'y a pas eu de nouvelle dénonciation avant celle du 17 juillet 2021. À ce jour, il n'y a pas eu de problématique constatée ni d'infiltrations. Il est allégué qu'avec le tassement sur le pourtour du bâtiment, il a été constaté qu'il y aurait maintenant une pente inverse qui pourrait ainsi favoriser des problématiques. Aucune preuve documentaire recevable n'a été fournie par les *Bénéficiaires* pour étayer l'hypothèse d'une potentielle contre-pente. Avec le tassement du terrain fini, on note que la ligne de crépis sur le mur de fondation est maintenant visible. On se dit inquiet d'éventuels problèmes à venir.

### **Exposé et preuve de l'*Entrepreneur***

[49] Aucun commentaire de l'*Entrepreneur*.

### **Exposé et preuve de l'*Administrateur***

[50] M. Gadbois mentionne avoir fait une inspection du bâtiment lors de sa visite dans le cadre de son implication dans la Décision du Dossier n° 2775. Cette visite a eu lieu le 15 octobre 2019. Il mentionne avoir consulté le Rapport de François Dussault avant la rédaction de sa propre Décision et de ce fait, avoir vu les observations faites en référence avec les pentes nulles. Il explique sa motivation d'avoir rejeté la demande des *Bénéficiaires* en raison des faits suivants : Il n'a constaté aucune accumulation d'eau près du bâtiment, il n'a pu visuellement constater aucune contre-pente. Le type de problématique dénoncé est hors-bâtiment et c'est une exclusion nommée du Plan de garantie soit l'Article n° 29, 9<sup>e</sup> alinéa, d'où la mention à la Décision. Il précise en terminant qu'il n'a pas vu la condition actuelle du terrain autour du bâtiment.

[51] Le conciliateur Bérubé quant à lui, est celui qui a rendu la Décision du Dossier n° 5890 en date du 28 octobre 2021. Lors de sa visite, le représentant du SDC lui a présenté la situation de l'affaissement du terrain surtout localisé sur la face latérale droite. Dans ladite Décision, M. Bérubé fait état de la mauvaise gestion d'évacuation des eaux pluviales, où il a constaté entre autres une mauvaise orientation des extensions des gouttières, ceci permettant une accumulation le long du bâtiment. Il fait référence notamment aux photos qu'on peut retrouver en bas de page 18 / 75 de la Décision n° 5890 (Pièce A-5). Relativement à ses observations en référence à une allégation de pente négative du terrain faites lors de sa visite du 22 septembre 2021, M. Bérubé mentionne d'entrée de jeu qu'il n'a pas vu de tassement. Il est d'opinion que la situation actuelle est de la faute de la gestion des eaux pluviales par les *Bénéficiaires*. Il confirme l'exclusion nommée de la situation du Point n° 9 en référence à l'Article n° 29.9 du Règlement du Plan de garantie. Il n'a pas constaté de pente négative. Il mentionne ne pas avoir constaté d'érosion due à une potentielle accumulation d'eau.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 12 : FINITION DEVANT LES CONTENEURS À DÉCHETS**

##### **Mise en contexte**

[52] Le représentant des *Bénéficiaires* a informé les parties qu'il se désistait de ce Point n° 12 à la suite d'échanges tenus lors d'une visioconférence où il a été mentionné que cette dalle des conteneurs à déchets faisait partie des exclusions nommées de la couverture de la Garantie (Réf. Article 29.9 du Règlement). Le Tribunal d'arbitrage prend acte de ce désistement explicite du représentant du SDC.

### **Dossier GCR 139725-3361 (Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021) :**

#### **Point n° 11 : CONTRÔLE DU CHAUFFAGE DES CORRIDORS**

##### **Mise en contexte**

[53] Pour ce dernier Point du présent Dossier d'arbitrage, on notera que ce dernier a également fait l'objet d'une dénonciation, puis d'une Décision antérieure de l'*Administrateur* (17 avril 2020). Pour ce premier Dossier, (Décision d'avril 2020) on référerait également au Point n° 11 et il avait la même désignation. Il y était initialement mention de l'absence alléguée d'un contrôle (thermostat) pour le chauffage des corridors de l'édifice. Le conciliateur Gadbois avait alors qualifié la problématique de vice caché au sens de l'Article 27, 4<sup>e</sup> paragraphe et avait ordonné la correction de la problématique en accueillant la demande des *Bénéficiaires*. À la suite de cette Décision, l'*Entrepreneur* a finalement localisé ledit thermostat au garage, ledit thermostat étant installé sur un conduit d'apport d'air frais, situation que le conciliateur Bérubé a constatée lors de sa visite le 22 septembre 2021, visite effectuée pour le compte du conciliateur Gadbois. Même s'il n'y a pas eu de nouvelle dénonciation des *Bénéficiaires* (en fait cette Décision Supplémentaire est plutôt le résultat d'une démarche de l'*Entrepreneur*), le conciliateur a quand même statué qu'on se retrouvait maintenant en 3<sup>e</sup> année de couverture de garantie et a donc statué

que, pour être couverte par la Garantie, la problématique devait être assimilable à un vice caché. Comme la problématique de la sonde manquante ne satisfaisait pas les critères dudit vice caché, le conciliateur a donc rejeté la réclamation des *Bénéficiaires* en vertu de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe.

### **Exposé et Preuve des *Bénéficiaires***

[54] Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne qu'en pleine canicule, le chauffage des corridors fonctionne et produit de la chaleur. En hiver, en raison de sa localisation au garage, le chauffage fonctionne en continu. Il mentionne de plus qu'il n'y a aucun accès à la boîte de contrôle / au thermostat, donc, il est impossible de faire quelque ajustement que ce soit à la température ressentie dans les corridors. Ce chauffage qualifié d'excessif a aussi un coût important en plus de la notion d'absence de confort. Le SDC aimerait avoir la possibilité de faire des ajustements manuels au chauffage des corridors.

### **Exposé et preuve de l'*Entrepreneur***

[55] Aucun commentaire de l'*Entrepreneur*.

### **Exposé et preuve de l'*Administrateur***

[56] Le conciliateur Gadbois explique que c'est le conciliateur Bérubé qui a effectué la visite de la résidence (13 mars 2020) en son nom pour le dossier n° 3661 (Décision du 17 avril 2020). Il lui a été rapporté que dans les corridors, il y avait un apport d'air froid et d'air frais. Il mentionne également avoir été informé que l'air des corridors était préchauffé. De la situation actuelle (en référence avec la dernière dénonciation) il mentionne les éléments qui constituent à son avis des faits nouveaux. Dans l'énumération de ces faits, il mentionne : - que le thermostat (sonde) pour le contrôle des corridors serait potentiellement défectueux, qu'il n'y aurait aucun contrôle possible pour le SDC en référence avec la localisation de la sonde sur la conduite d'air localisée au garage - qu'au dire du SDC, les contrôles ne fonctionneraient tout simplement pas. Ces faits n'ont pu être constatés lors de la visite initiale, car il avait été impossible de localiser le thermostat. Le SDC se plaint que le système chauffe trop. Il note cependant que la dénonciation ne réfère pas au fonctionnement ni aux contrôles, seulement à l'absence dudit contrôle.

[57] Compte tenu des nouvelles informations, il serait préférable de revoir le présent dossier et ainsi vérifier les contrôles du système, contrôles qui devraient permettre un ajustement, spécifiquement en fonction des saisons. L'ensemble du dossier découle de la dénonciation initiale et la solution doit permettre de régler la problématique.

[58] Au niveau du témoin Bérubé, les propos sont plus nuancés. Il mentionne que les contrôles ont été positionnés au garage pour protéger le système et assurer une pression positive dans les corridors. Cette pression positive est nécessaire pour le contrôle des odeurs et des risques de propagation du feu. M. Bérubé mentionne qu'un tel élément du système de chauffage doit être entretenu périodiquement et c'est peut-être ce qui fait défaut ici. Il ne croit pas qu'on doive pouvoir ajuster le contrôle / la

sonde. Lors de sa visite (sa 2<sup>e</sup>) le 22 septembre 2021, il n'a pas remarqué que la température était suffocante au point de suer à grosses gouttes dans le corridor.

- [59] À son avis, la température dans le corridor était de l'ordre de  $\pm 25^{\circ}$  C, soit sensiblement la même température que celle ressentie à l'extérieur au moment de la visite. Il n'a pas remarqué non plus si le système était en marche lors de la visite. Mais il ne peut cependant certifier non plus si le système est fonctionnel, ou s'il est pourvu d'un ajustement. Il mentionne ne pas avoir vu physiquement ledit contrôle. Il ne peut certifier si le système tel que conçu et mis en place, par exemple avec un apport d'air extérieur qui entre dans le système à  $32^{\circ}$  C, que cet air ne soit chauffé automatiquement.
- [60] Au même titre qu'il ne peut répondre avec assurance qu'un apport d'air extérieur à  $-5^{\circ}$  C soit traité différemment, ni même à  $-25^{\circ}$  C non plus. Il mentionne en terminant qu'étant donné que la problématique a été découverte dans la 3<sup>e</sup> année de couverture de la Garantie, le type de problématique dont il est ici question n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. Donc il y a absence de vice caché, condition essentielle pour que le Plan de Garantie puisse ici s'appliquer, d'où le rejet de ce point réclamé par les *Bénéficiaires*.

## PLAIDOIRIES

### *Bénéficiaires*

- [61] Le *Bénéficiaire* débute avec la question de **l'escalier arrière (Point n° 60)**. À son avis, l'absence de dalle au pied de l'escalier (le « landing »), fait en sorte que la dernière hauteur de marche est trop haute. Le SDC est en désaccord avec GCR quant à l'exclusion nommée. On demande également que l'*Entrepreneur* intervienne sur les pieux qui soutiennent une marche au lieu du support régulier sur des limons. L'inspecteur Dussault (inspection pré-réception) qualifie l'escalier de dangereux (réf. Page 31). M. Landry évoque l'Art. 2011 du Code civil pour rappeler l'obligation de pourvoir le bâtiment d'ouvrages sécuritaires.
- [62] Pour la question du **contrôle de chauffage dans les corridors (Point n° 11)**, M. Landry rappelle qu'après avoir eu gain de cause dans la Décision initiale, le critère de rejet évoqué par GCR pour la Décision supplémentaire est erroné. Prétendre que le système est prêt à l'usage auquel il est destiné est faux. Aucun ajustement n'est possible et on ne sait pas si le contrôle est fonctionnel. Il y a une surchauffe inutile et en continue qui ne tient pas compte de la température d'entrée de l'air extérieur. On évoque l'Art. 1726 du Code civil à l'effet de l'obligation de livrer un bien libre de vice caché. À son avis, il y a assurément défectuosité du contrôle.
- [63] Pour ce qui concerne **la traverse supérieure du cadrage de la porte du sas donnant accès au garage (Point n° 3)**, M. Landry justifie la découverte tardive de la problématique en raison que ce serait en fait une conséquence directe des travaux de correction effectués par l'*Entrepreneur* sur le ferme-porte, ferme-porte qui est installé sur ladite traverse supérieure du cadrage d'acier. Actuellement, à chaque utilisation de la porte du sas, la partie haute du cadrage décroche à chaque fois. Comme

conséquence, la porte ne ferme plus hermétiquement, créant du même coup un risque d'infiltration des gaz émis par les véhicules au garage.

- [64] On aborde ensuite la problématique de **la tuile de céramique de l'entrée principale qui bouge toujours (Point n° 4)**. On reconnaît que la découverte de la problématique est tardive. On craint que d'autres tuiles en viennent à bouger également ou même un risque potentiel de chute. On considère la problématique comme un vice de construction.
- [65] Le Point suivant réfère à **l'allège (seuil) de la porte patio de l'unité 104 (Point n° 7)**. M. Landry mentionne que plusieurs autres allèges de béton ont été changées pour d'autres unités. À son avis, on se retrouve en présence d'un vice de construction en vertu de l'Article 2118 du Code civil. Les fissures représentent un problème éventuel pour l'intégrité de l'étanchéité du bâtiment. Il précise qu'on ne se retrouve pas dans une situation où on a l'obligation de démontrer la perte pour que ce soit recevable.
- [66] La problématique de **la toiture (Point n° 8)** est ensuite abordée. M. Landry évoque que la demande initiale de 2019 a été rejetée, et ce, même si plusieurs preuves de bris continus ont été portées à l'attention de GCR. Le conciliateur de l'époque n'a pas vu la toiture sous prétexte qu'il n'avait pas accès à la toiture (aucune échelle n'a été amenée lors de la visite, bien que le Point de la toiture défectueuse avait été dénoncé). La demande a donc été rejetée même en l'absence de preuve concrète. M. Landry cite une jurisprudence d'une sentence rendue en Cour d'appel en 2018 entre Construction GMR inc et le SDC du 521 De Canne à Gatineau, cause rendue par les Honorables juges Geneviève Marcotte, J.C.A., Mark Schrager J.C.A. et Marie-Josée Hogue J.C.A.<sup>1</sup>. Dans le paragraphe 10 de ladite jurisprudence, il y est mentionné que la « ...*menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande »*».
- [67] De même, au paragraphe 13, il y est également noté : « *Qu'il ait conclu qu'un revêtement de toiture mal installé, faisant en sorte que les bardeaux partent au vent, constitue une ruine partielle de l'immeuble qui, si rien n'est fait, menace suffisamment le bâtiment pour que le défaut puisse être qualifié de perte n'est pas déraisonnable... Les bardeaux protègent l'immeuble de plusieurs manières, notamment contre les intempéries et on ne peut douter qu'à moyen terme, leur disparition le rendrait impropre à l'habitation* ». M. Landry mentionne que l'historique de la toiture et les réparations faites sur les parties déjà réparées, ainsi que la répétition des événements où il y a eu arrachement de bardeaux, font qu'il y a un fort risque de récurrence de nouveaux arrachements par le vent. La jurisprudence est claire au paragraphe 13. Les bardeaux arrachés peuvent créer une perte de l'ouvrage. L'inspecteur Dussault avait exigé qu'une expertise soit réalisée dans son Rapport de préreception (Pièce A-3 du Dossier n° 2775 de décembre 2019). Référence est faite à la note n° 89 en haut de page 64 du Rapport joint en annexe au formulaire d'inspection préreception.

<sup>1</sup> Jugement en Cour d'appel dans l'affaire Construction G.M.R. inc / Les Toitures Marcel Raymond et Fils inc. c. le SDC du 521 de Cannes à Gatineau. Jugement rendu par les Honorables juges Geneviève Marcotte, J.C.A., Mark Schrager J.C.A. et Marie-Josée Hogue J.C.A le 24 janvier 2018. N° Dossier 500-09-025903-162, 2018 QCCA 129 (CanLII), Référence aux paragraphes 10 et 13. Ce jugement a été fournis au Cahier de sources des *Bénéficiaires*, Onglet n° 1.

- [68] Ledit rapport de François Dussault T.P. porte le numéro 20181022). Les *Bénéficiaires* n'avaient pas cru bon réaliser ladite expertise avant 2021 (Pièce A-5 de la Décision du Dossier n° 5890), car ils avaient toujours eu une bonne collaboration de l'*Entrepreneur*. En 2021, une nouvelle administration du SDC a pris charge de l'édifice. Il y a eu constat à ce moment de l'état de la toiture. Le SDC a alors envoyé une nouvelle dénonciation à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur*. Le SDC note que l'*Entrepreneur* ne semble pas avoir pris connaissance de la nouvelle dénonciation et n'a pas retourné d'accusé réception par courriel. Au vu de l'inaction de l'*Entrepreneur* et comme il y avait plusieurs problèmes à régler sur la toiture, le SDC a fait appel à la Compagnie Les Toitures Jonathan Isabel pour venir effectuer certains travaux d'urgence effectués en novembre 2021 (Réf. Pièce B-05). Lors de ces travaux d'urgence, Toiture Isabel a fait plusieurs constats de problématiques sur le toit. Le SDC se plaint que malgré plusieurs visites et réparations partielles (opportunités de régler la problématique du toit), la problématique reste tout entière, car la toiture éprouve toujours des problèmes importants.
- [69] Le SDC demande le remboursement des diverses factures (Expertise 2021 et travaux de réparation mesures urgentes et de conservation exécutées par le SDC). L'historique de météo fourni en Pièce B-9, vient légitimer les travaux conservatoires entrepris par le SDC en raison du mutisme de l'*Entrepreneur*. Rétrospectivement, M. Landry considère tant la réalisation initiale de la toiture que tous les épisodes de réparations comme du travail bâclé. Il y a eu vice de construction, la Jurisprudence fournie le confirme. Finalement, on demande une nouvelle inspection de la toiture et que la toiture soit reprise dans son entièreté.
- [70] En référence avec **le Point n° 9 et l'affaissement au pourtour du bâtiment**, le SDC est en désaccord avec les conclusions de GCR à l'effet que la problématique tire son origine d'une mauvaise gestion par le SDC des eaux de pluie. De l'avis du SDC, c'est un problème de réalisation au moment de la construction qu'il faut considérer. Ça devait être réglé *ab initio*. De l'avis du SDC, la problématique serait plutôt attribuable à un phénomène de percolation. On mentionne que le Point n° 65 de la décision de décembre 2019 (Dossier n° 2775) était différent.
- [71] **En conclusion**, le SDC demande de faire effectuer les réparations et/ou les changements de chacun des Points toujours portés en arbitrage. Plus particulièrement pour le toit, on demande à GCR d'effectuer une nouvelle inspection (considérant que la toiture n'a jamais été inspectée par GCR). Considérant l'historique des bris et des réparations, on demande une réfection complète de ladite toiture. Toujours en relation avec la toiture, on demande le remboursement des frais de préparation de l'expertise de mai 2021 (\$ 758.84) et des frais de réparation de Toitures Jonathan Isabel en novembre 2021 au montant de \$ 2 354.11, pour un total réclamé de \$ 3 112.95 + tx.

### **Entrepreneur**

- [72] Le procureur de l'*Entrepreneur*, Me Baillargeon rappelle que les *Bénéficiaires* sont en demande pour le présent dossier d'arbitrage. Le fardeau de la preuve leur incombe donc, et ce, pour chacun des Points réclamés.

- [73] En référence avec la **ventilation / chauffage des corridors (Point n° 7)**, Me Baillargeon rappelle l'obligation de l'*Entrepreneur*, soit d'assurer une ventilation continue, notamment pour des raisons de sécurité. De son côté le SDC exige d'avoir un contrôle pour ajuster la température. Aucune démonstration n'a été faite quant à une quelconque obligation en ce sens et cette obligation a été rencontrée. Me Baillargeon précise que les *Bénéficiaires* ont de leur côté, une obligation d'effectuer des entretiens réguliers. Il n'y a eu aucun appel de service pour un tel appel de service ou entretien du système de ventilation. Il est finalement précisé qu'ajouter une opération manuelle aux contrôles de ventilation pourrait entraîner certaines conséquences.
- [74] En référence maintenant avec **le cadrage (Point n° 3)**, il est précisé qu'il n'y a pas de lien démontré entre les travaux de réparation du fonctionnement du ferme-porte, travaux réalisés par l'*Entrepreneur* et le nouveau problème de cadrage. Aucune preuve n'a été déposée par les *Bénéficiaires*. Il y a eu intervention des *Bénéficiaires* sur la problématique. Dès lors, comme indiqué au Règlement, il y a une perte de la garantie.
- [75] Au sujet de **la tuile de céramique dans l'entrée principale (Point n°4)**, on fait valoir qu'on a entendu qu'une crainte exprimée par les *Bénéficiaires*. Il n'y a pas eu de dommage. Il ne s'agit ici que d'une hypothèse non avérée. Le Plan de garantie ne couvre pas des dommages hypothétiques.
- [76] Au sujet de **l'allège de l'unité n° 104 (Point n° 7)**, Me Baillargeon en arrive aux mêmes constats et conclusions que ceux exprimés pour le Point n° 4. La fissure ne représente aucun problème avéré / démontré. Le représentant du SDC se sert de la situation des autres unités de condos pour légitimer le présent Point. Sa demande de remplacer l'allège n'est donc pas justifiée.
- [77] Relativement aux allégations de **problèmes de la toiture (Point n° 8)**, il est mentionné qu'il n'y avait pas eu de démonstration de l'urgence des travaux exécutés par le *Bénéficiaire* en 2021. Il n'y a jamais eu d'infiltration suivant les problématiques alléguées. Me Baillargeon fait remarquer que toutes les photos de l'expert Côté (Pièce A-5 de 5890) sont des photos prises exclusivement après avoir fait le test du souffleur. Aucune preuve de soulèvement non affecté par le souffleur n'a été amenée en preuve. La réclamation des *Bénéficiaires* encore ici, n'est basée que sur une crainte non avérée. On fait également valoir qu'il pourrait y avoir une perte de la garantie, vu l'intervention directe des *Bénéficiaires*. Une toiture de ce genre de bâtiment exige une inspection biannuelle, ce qui n'a jamais été réalisé. Une telle inspection devrait également être réalisée suivant des épisodes de grand vent. Ce qui n'a pas été réalisé non plus. En conclusion, Me Baillargeon fait valoir qu'à ce jour, il n'y a eu aucune infiltration constatée, ni même de trace de quelque infiltration que ce soit. En conséquence de ce qui précède, on demande de maintenir la Décision de l'*Administrateur* et du même coup, de rejeter la demande de remboursement des frais.
- [78] Finalement en ce qui concerne **les problèmes d'affaissement du sol (Point n° 9)**, Me Baillargeon fait mention que le problème est très localisé. Les *Bénéficiaires* n'ont

pas su présenter de preuve de pente inverse, seul fait couvert par le Plan de garantie. La demande des *Bénéficiaires* n'est donc pas recevable.

[79] En conclusion, Me Baillargeon demande de maintenir les Décisions de l'*Administrateur*.

### Administrateur

[80] Me Boyer entame sa plaidoirie par le dossier de la problématique de **la toiture (Point n° 8)**. Il s'objecte à la demande de remboursement des frais de réparation déposée par les *Bénéficiaires*, à son avis la condition actuelle n'était pas urgente et ne demandait pas de mesure de conservation. Les *Bénéficiaires* ne se sont pas acquittés de leur fardeau de preuve et la situation n'a pas confirmé leur action. La problématique dans son ensemble n'a provoqué aucune infiltration. La réclamation des *Bénéficiaires* est donc basée uniquement sur une crainte d'événements non avérés. La perte potentielle de l'ouvrage n'a pas été prouvée. Aucune preuve de problématique de la membrane n'a été entendue. Au niveau du bardeau et de sa pose, de l'avis de Me Boyer, la situation ne rencontre pas la définition du vice caché. L'expertise déposée par les *Bénéficiaires* n'a pas été utile à son avis.

[81] En référence à **l'escalier arrière extérieur (Point n° 60)**, Me Boyer fait état du témoignage du conciliateur Gadbois et de sa nouvelle prise de position. Il s'en remet donc à l'arbitre pour prendre la meilleure décision dans les circonstances.

[82] Concernant **l'affaissement du terrain près du bâtiment (Point n° 9)**, on rappelle que le premier conciliateur entendu, soit M. Gadbois, a conclu qu'il y avait uniquement une pente nulle et qu'aucun dommage n'avait été constaté par les *Bénéficiaires*. Quant à lui, le conciliateur Bérubé est venu confirmer qu'il n'y avait qu'une pente nulle sur le terrain autour du bâtiment, aucune pente inverse. Ce dernier a également mentionné que le tassement de terrain à une mauvaise gestion des rejets d'eau pluviale par les *Bénéficiaires*. M. Bérubé en a donc conclu que cette demande du SDC n'était pas couverte par le Plan de Garantie. Aucune preuve n'a été fournie par les *Bénéficiaires*. On a évoqué que des problèmes théoriques, rien n'a été avéré. Il n'y a eu aucun dommage constaté. En substance, tout travaux correctifs demandés par le SDC ne sont pas justifiés.

[83] Me Boyer présente ensuite ses arguments en référence à **la ventilation et au chauffage dans le corridor (Point n° 11)**. Le conciliateur Bérubé a témoigné à l'effet que les *Bénéficiaires* ont demandé qu'il puisse y avoir une possibilité d'ajustement et que les contrôles seraient non fonctionnels. M. Bérubé a cependant statué qu'il n'y avait rien à corriger.

[84] Le prochain Point abordé par le procureur de GCR réfère à **la partie supérieure du cadrage de la porte du sas donnant accès au garage (Point 3)**. Le conciliateur Bérubé a fait valoir que le délai de la découverte et de la dénonciation est tardif. La dénonciation n'a été faite qu'au printemps 2021, soit en 3<sup>e</sup> année de couverture de la garantie. Pour que cette potentielle malfaçon puisse être couverte, il faudrait qu'elle soit assimilable au vice caché et ce n'est pas le cas. Il aura fallu 2.5 années pour la dénonciation de la problématique alors que la limite de dénonciation d'une malfaçon

non apparente est limitée par le Règlement à 1 an suivant la réception de l'ouvrage. Donc ce n'est pas couvert par le Règlement.

- [85] **La tuile de céramique de l'entrée principale (Point n° 4)** n'est pas un vice caché. La problématique a été dénoncée uniquement en avril 2021. Là aussi il aura fallu compter 2.5 années pour que les *Bénéficiaires* dénoncent la problématique. Ce délai est trop long pour une malfaçon non apparente.
- [86] Mêmes constats et conclusions en regard avec la problématique **de l'allège de la porte patio de l'unité n° 104 (Point n° 7)**. Cette problématique ne correspond pas à la définition d'un vice caché. La problématique a été dénoncée uniquement en avril 2021. Là aussi il aura fallu compter 2.5 années pour que les *Bénéficiaires* dénoncent la problématique. Ce délai est trop long pour une malfaçon non apparente. On rajoute que les commentaires entendus lors du témoignage du représentant des *Bénéficiaires* ne peuvent être retenus, ce dernier n'ayant pas les qualités d'expert pour qualifier la problématique.
- [87] En résumé, Me Boyer fait valoir qu'il n'y a qu'un seul Point où les *Bénéficiaires* ont présenté une preuve (le dossier de la toiture) et cette preuve n'a pas été utile. Pour ce même dossier aucun témoignage n'a été entendu sur l'urgence alléguée pour entreprendre des travaux préservation / d'urgence. Pour les autres dossiers, les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter de leur fardeau de la preuve qui leur incombaient. On demande donc de maintenir les diverses décisions rendues.

### **DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ARBITRAGE**

- [88] Les *Bénéficiaires* demandent au Tribunal d'arbitrage de condamner l'*Administrateur* GCR à payer les frais d'arbitrage. Me Boyer suggère au Tribunal d'arbitrage de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement en fonction des arguments entendus. Quant à lui, le procureur de l'*Entrepreneur* demande que les frais de l'arbitrage soient imputés aux *Bénéficiaires*.

### **DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE**

- [89] Les *Bénéficiaires* demandent au Tribunal d'arbitrage de condamner l'*Administrateur* GCR à rembourser les frais de préparation de l'expertise de mai 2021 (\$ 758.84) et les frais de réparation (travaux d'urgence / travaux conservatoires) de Toitures Jonathan Isabel en novembre 2021 au montant de (\$ 2 354.11), pour un total réclamé de \$ 3 112.95 + tx. On notera que les pièces justificatives ont été fournies par les *Bénéficiaires* aux Pièces B-04 et B-05. Les procureurs de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur* s'objectent à ces remboursements au motif que lesdits frais n'ont pas été utiles (pour l'expertise) et dans l'autre cas, soit celui des travaux d'urgence / conservatoires ces frais ne seraient ni légitimes, ni justifiés.

## **SECTION D'ANALYSE : QUESTIONS EN LITIGE ET DÉCISIONS**

### **Dossier GCR 139725-2775 (10 déc. 2019) :**

#### **Point n° 60 : ESCALIER EXTÉRIEUR À L'ISSUE ARRIÈRE**

[90] Le Tribunal d'arbitrage retient le changement de position du conciliateur de l'*Administrateur*. Comme ce témoignage fait état d'un changement de position donnant ainsi raison aux arguments de la demande des *Bénéficiaires*. Le Tribunal d'arbitrage entérine ces propos. L'*Entrepreneur* devra donc rendre conforme ledit escalier d'issue de secours et s'assurer de la conformité aux divers codes et lois en vigueur, notamment en ce qui a trait à la hauteur de la dernière marche et l'ajout d'une dalle au pied de l'escalier. La conformité devra également être « *confirmée* » en regard des supports de l'escalier, et d'effectuer les corrections requis qui s'appliquent. **En conclusion, le Tribunal d'arbitrage invalide la / les Décisions de l'Administrateur et reçoit la demande des Bénéficiaires.**

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 03 : TÊTE DE CADRAGE DU SAS (CÔTÉ GARAGE) AU NIVEAU DU GARAGE**

[91] Pendant l'audience, on a entendu les *Bénéficiaires* mentionner que c'est à la suite des travaux de réparation de l'*Entrepreneur* sur l'opération du ferme-porte que serait apparue la problématique qui nous intéresse, soit celle de la partie supérieure du cadre d'acier qui se soulevait. Ci-après est présentée une image générique tirée d'internet fournie par le Tribunal d'arbitrage pour fin de compréhension de la problématique.



- [92] Dans la Décision du dossier n° 5890 (28 octobre 2021) on a entendu que l'argument évoqué par le conciliateur de l'Administrateur était à l'effet que les problématiques des Dossiers n° 2775 et 5890 n'avaient aucun lien entre eux. Ce faisant, le conciliateur du Dossier n° 5890 a donc considéré la dénonciation de la problématique de la portion supérieure du cadre d'acier, comme une toute nouvelle dénonciation effectuée en 3<sup>e</sup> année de couverture de garantie. Suivant les explications du conciliateur de GCR, ce dernier en a conclu que ce type de problématique ne pouvait être assimilable à un vice caché et a donc rejeté ladite problématique, justement en raison de l'absence de vice caché.

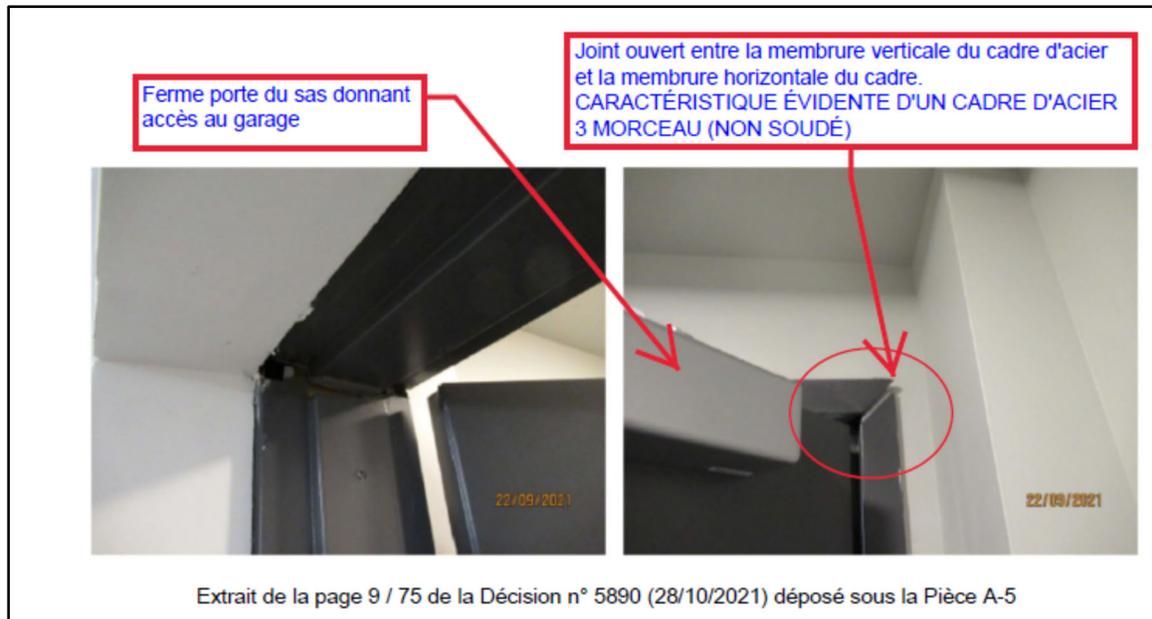
- [93] L'argumentation des *Bénéficiaires* est cependant à l'effet contraire, que le soulèvement du cadrage supérieur serait une *conséquence directe* des travaux réalisés par l'*Entrepreneur* sur le ferme-porte à la suite de la Décision rendue dans le Dossier n° 2775. Le représentant des *Bénéficiaires* mentionne que l'*Entrepreneur* serait intervenu pour tenter de réparer la problématique du soulèvement à la suite d'un appel de service du SDC, mais que les correctifs n'ont pas résolu la situation.
- [94] **Quelle est l'importance de déterminer s'il s'agit bien de 2 événements indépendants l'un de l'autre, ou si au contraire le 2<sup>e</sup> événement serait une conséquence directe des réparations de la première problématique ?**
- [95] Si ce sont bien 2 événements distincts, alors on se retrouverait en couverture de garantie en 3<sup>e</sup> année et la Décision de l'*Administrateur* devrait alors être maintenue. Dans le cas contraire, le motif de rejet invoqué par le conciliateur ne serait plus valide. De fait, si c'est un seul et même cas (ou la continuité du premier Dossier), on parlerait ici de *malfaçon non apparente* et non de *vice caché*. J'irai même plus loin. Comme le ferme-porte est directement rattaché à la partie de cadre supérieure qui fait l'objet du Dossier de la Décision n° 5890, je crois que c'est l'Article n° 27, 7<sup>e</sup> paragraphe qui devrait alors s'appliquer ici :

**Art. 27. :** *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:*

**7<sup>e</sup> par. :** *la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.*

- [96] Comme le cadre d'acier ne représentait aucun problème de soulèvement avant l'intervention de l'*Entrepreneur*, même si ça n'a pas été prouvé par les *Bénéficiaires*, il est plus que probable que l'*Entrepreneur* soit intervenu d'une manière ou d'une autre sur ledit cadre d'acier pour réparer le ferme-porte désajusté ou défectueux. De fait, en consultant le Point n° 3 de la Décision n° 5890, on peut constater très clairement sur la photo de droite (en haut de page 9/75 de la Décision, Pièce A-5 qui est reproduite ici-bas), par ce qui est montré dans le coin supérieur droit, on constate qu'il s'agit d'un cadre d'acier en 3 morceaux, cadre qui doit être assemblé sur le chantier pour unir les sections verticales et la traverse supérieure. On peut affirmer ce fait en raison de l'absence très claire de soudure entre la partie verticale du cadre d'acier et la partie horizontale et également de l'espace entre la membrure verticale et la membrure horizontale (bande plus foncée à 45°), signe évident de désolidarisation des membrures du cadre d'acier. Un cadre d'acier soudé (ou cadre en 1 morceau) ne présenterait pas ces caractéristiques. Le type de cadre qui a été installé pour le sas donnant accès au garage est donc constitué d'un assemblage mécanique sans soudure des membrures verticales et horizontales du cadre. Comme le bras du ferme-porte est attaché à la partie supérieure du cadre d'acier, l'ajustement par l'*Entrepreneur* du ferme-porte a probablement fait en sorte de fragiliser l'assemblage mécanique (« clippé ») du cadre de porte en 3 morceaux. Comme il y a désolidarisation des membrures du cadre, à chaque opération de la porte, comme la membrure supérieure « supporte » le poids de la porte en action, ladite membrure aura tendance à se soulever à chaque action. Ce mouvement du cadrage à chaque action

de la porte, aura comme conséquence d'empêcher une fermeture complète et étanche de la porte lors de sa fermeture actionnée par le ferme-porte. Si la porte du sas ne se ferme pas hermétiquement, il y a risque de propagation des gaz d'échappement des véhicules dans le garage.



- [97] Le Tribunal d'arbitrage ne peut en conséquence souscrire à l'indépendance des 2 événements reliés à cette porte du sas.
- [98] Cependant, on a également entendu le procureur de l'*Entrepreneur* mentionner lors de l'audience que les *Bénéficiaires* seraient directement intervenus sur ledit cadre, rendant ainsi nulle la couverture de la garantie sur ce Point (Référence Règlement Article n° 29, 3<sup>e</sup> paragraphe). On notera toutefois que cet argument n'a pas été évoqué par le conciliateur lorsque celui-ci a rendu sa Décision.
- [99] Bien que la cause de rejet évoquée par le conciliateur de GCR ne fasse pas référence à cette exclusion nommée du Règlement (Art. n° 29, 3<sup>e</sup> paragraphe), on a entendu le représentant répliquer à cet argument pendant l'audience. Premièrement, les *Bénéficiaires* ont fait un appel de service à l'*Entrepreneur* au sujet de ce cadre de porte qui se soulevait. Mais cet appel de service n'aura pas su régler la problématique. Puis la Dénonciation transmise à l'*Entrepreneur* en juillet 2021 est restée lettre morte. Comme les liens semblaient alors rompus avec ce dernier, et considérant que la porte de sas se devait d'être fermée de façon étanche pour éviter que le monoxyde des véhicules n'entre dans le bâtiment et peuvent causer des problèmes aux occupants, une tentative d'intervention a été effectuée par les *Bénéficiaires* avec un escabeau et un seul tournevis. On plaide l'intervention d'urgence. Bien que l'intervention n'ait pas porté fruit, on mentionne également qu'avec cette simple intervention, ni la porte, ni le cadre, ni non plus le ferme-porte n'ont été modifiés, ni endommagés. Alors la question subsidiaire pourrait s'énoncer de la sorte : **est-ce que l'intervention des *Bénéficiaires* sur le cadre de la porte a pu causer la fin de la couverture de la garantie pour ce Point précis en référence avec le libellé de l'Article n° 29, 3<sup>e</sup> paragraphe ?**

[100] Le Tribunal d'arbitrage ne le croit pas. L'intervention des *Bénéficiaire* était somme toute très mineure, n'a causé aucun dommage ou modification à l'assemblage et était justifiée en raison de l'urgence d'agir pour le bien des occupants de l'immeuble. De toute façon, l'exclusion nommée n'a jamais été soulevée par le conciliateur dans le libellé de sa Décision. Comme le Tribunal d'arbitrage prend position de manière prépondérante à l'effet que la problématique du Point n° 3 comme étant une continuité de la problématique n° 27 du Dossier initial n° 2775, il ne saurait ici être question d'un rejet en l'absence de vice caché. C'est bel et bien une malfaçon non apparente qui est à l'origine de la problématique actuelle, et c'est en effectuant les correctifs sur ce Point n° 27 de la Décision du 19 Décembre 2019 que la problématique actuelle est « née ». **En conclusion, le Tribunal d'arbitrage invalide donc la Décision de l'Administrateur et reçoit la demande des Bénéficiaires Pour ce Point n° 3 désigné sous TÊTE DE CADRAGE DU SAS (CÔTÉ GARAGE) AU NIVEAU DU GARAGE. L'Entrepreneur devra rendre le cadre conforme (fixer la traverse supérieure et s'assurer de l'opération adéquate du ferme-porte afin que celui-ci puisse opérer dans le cadre d'une porte de sas donnant accès à un garage.**

**Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

**Point n° 04 : TUILE INSTABLE À L'ENTRÉE PRINCIPALE**

[101] Pour ce Point n° 4 référant à une tuile de céramique instable dans l'entrée principale, les parties sont en accord avec le fait que la dénonciation a été faite pour la première fois en mai 2021, soit en 3<sup>e</sup> année de couverture de la garantie. Considérant que la problématique a été découverte en 3<sup>e</sup> année de couverture, il faudrait pour que ladite problématique soit couverte par le Plan de Garantie, qu'on soit en présence d'un vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement. On notera qu'aucune preuve documentaire n'a été fournie par les *Bénéficiaires*. Il n'y a que des allégations de danger pour les occupants qui sont évoquées et ce seul fait, toujours de l'avis du SDC, pourrait représenter un vice de construction. Il ne fait aucun doute pour le Tribunal d'arbitrage que la nature de la problématique portée à l'arbitrage ne peut en aucun cas être assimilée à un vice caché ni à un vice de construction. Cette malfaçon non avérée ou prouvée ne peut être couverte par le Plan de garantie rendus en 3<sup>e</sup> année de couverture. **Comme les Bénéficiaires n'ont su s'acquitter de leur fardeau de preuve pour ce Point n° 4 du Dossier 5890, le Tribunal d'arbitrage rejette ce Point réclamé et maintiens la Décision de l'Administrateur.**

**Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

**Point n° 07 : UNITÉ 104 – ALLÈGE DE LA PORTE-FENÊTRE COULISSANTE  
FISSURÉE**

[102] Pour ce Point n° 7 référant à l'allège / le seuil de la porte patio donnant accès au balcon de l'unité n° 104 **déterminons la ou les questions en litige.** Les parties sont en accord avec le fait que la dénonciation a été faites pour la première fois en mai 2021, mais en contrepartie les *Bénéficiaires* affirment que les fissures n'étaient pas présentes lors de la réception du bâtiment. Considérant que la problématique a tout de même été découverte en 3<sup>e</sup> année de couverture, il faudrait pour que ladite

problématique soit couverte par le Plan de Garantie, qu'on soit en présence d'un vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement. La question toute désignée ici, pourrait alors s'énoncer de la sorte : **est-ce que des fissures (3) dans le matériel du seuil (allège) de béton de la porte patio peuvent être assimilables à un vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement ?**

[103] Le représentant des *Bénéficiaires* se dit en être convaincu. Il a présenté des arguments à l'effet qu'une allège ou un seuil est un élément important de l'enveloppe du bâtiment et qu'une défaillance de cet élément pourrait causer des problèmes graves d'infiltration d'eau et la simple menace de problématique est suffisante pour supporter la thèse du vice caché et même du vice de construction rendant ainsi l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné. Comme début d'analyse, regardons ce que mentionne le Règlement à cet Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe :

**Art. 27. :** *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:*

**4<sup>e</sup> par. :** *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 et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; (Caractères gras par l'Arbitre).*

[104] Voyons ensuite ce que mentionnent les principaux articles du Code Civil qui sont référés dans cet extrait du Règlement :

**Art. 1726 CcQ. :** *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

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

**Art. 2103 CcQ. :** *L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.*

*Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur. Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.*

**Art. 1739 CcQ. :** *L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.*

*Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.*

[105] On a entendu le représentant du SDC alléguer que les fissures étaient apparues graduellement et qu'elles évoluent dans le temps. M. Landry mentionne que cette même situation est apparue dans d'autres unités et que les allèges ont été changées par l'*Entrepreneur*.

[106] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, rien dans les divers articles du Règlement et du C.c.Q. ne permet de mettre en cause l'*Entrepreneur*. On notera de plus que les *Bénéficiaires* n'ont fourni aucune preuve à l'effet que les fissures évoluaient dans le temps. Les fissures sont « minces », le représentant du SDC l'a mentionné. Il a été également confirmé qu'aucune infiltration n'a été constatée, ni depuis la prise de possession (depuis 3 années), ni non plus depuis la prise de connaissance de la problématique au printemps 2021, soit après environ une année depuis la découverte a été faite.

[107] Il n'y a aucun signe de détérioration dudit seuil qui laisserait entrevoir une potentielle diminution de l'efficacité du seuil contre les intempéries. Comme il n'y a aucune preuve avérée d'une quelconque progression des fissures, il est impossible alors de différencier une fissure mince qui pourrait être assimilable à une fissure de retrait, d'une fissure qui pourrait compromettre l'intégrité de cet élément de l'enveloppe du bâtiment. **Comme les *Bénéficiaires* n'ont su s'acquitter de leur fardeau de preuve pour ce Point n° 7 du Dossier 5890, le Tribunal d'arbitrage rejette ce Point réclamé et maintient la Décision de l'*Administrateur*.**

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 08 : TOITURE**

[108] Le Dossier de la toiture (Point n° 8) est le Point le plus documenté et débattu de l'ensemble des Points pour cet arbitrage. Comme c'est le cas pour d'autres réclamations des *Bénéficiaires*, pour ce Point également, il y a eu 2 différentes Décisions qui ont abordé la problématique de la toiture. La première de ces 2 Décisions est celle relative au Dossier n° 2775 qui a été émise le 10 décembre 2019. La seconde, quant à elle, a été émise le 28 octobre 2021 dans le Dossier n° 5890. Les *Bénéficiaires* sont venus raconter pendant l'audition, qu'avant même la première dénonciation du premier dossier en date du 17 juin 2019, que les problèmes de ladite toiture avaient déjà débuté. M. Landry mentionne que dès 2018, l'année de fin des travaux et de réception des parties communes (22 octobre 2018), il y a eu des appels de service pour des problèmes à la toiture. Au tout début le SDC contactait l'*Entrepreneur* qui envoyait son sous-traitant effectuer ces réparations. M. Landry a mentionné qu'il y a eu plusieurs réparations, et ce, dès la première année, notamment

pour remplacer de nombreux bardeaux arrachés qui pouvaient être retrouvés autour de la résidence. Ces réparations se sont répétées de nouveau en 2020.

[109] Ce Point n° 8 se trouve donc en arbitrage en raison des deux Décisions rendues en référence avec des problèmes de toiture à bardeaux.

[110] Dans la première Décision, le conciliateur a rejeté la demande des *Bénéficiaires*. Il y est mentionné « ...la visite des lieux n'a pas permis de constater qu'il s'agit d'une malfaçon à la suite d'une intervention de l'entrepreneur, le bénéficiaire n'ayant pas fait la preuve d'une telle situation. » (Réf. Décision du Dossier n° 2775, 19 décembre 2019, Point n° 54 avant dernier paragraphe, page 40 sur 59 de la Pièce A-12). Or on peut lire dans la même analyse du Point n° 54 que : « Lors de notre visite, nous n'avons pu accéder à la toiture... ».

[111] Pour la seconde Décision (celle du 28 octobre 2021), le SDC avait en main non pas une, mais bien 2 expertises qui racontaient la même série de problèmes. Mais pour cette Décision, le conciliateur au Dossier retient de façon déterminante et prépondérante que la dénonciation est transmise en 3<sup>e</sup> année de couverture de garantie. La situation ne réfère pas à une situation urgente et n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. Toujours sur la base de la « nouvelle Dénonciation » en 3<sup>e</sup> année, le conciliateur déclare que la problématique ne peut être assimilable à un vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe du Règlement. Le conciliateur a donc rejeté la demande sur cette base. On notera que pour ce dossier également, le conciliateur n'a pas visualisé la toiture (il n'en a pas fait l'inspection).

[112] La première question dont il est légitime de discuter ici serait de se positionner à savoir : « *est-ce que les conciliateurs de la GCR ont raison d'avoir traité les 2 dossiers comme des dossiers séparés, ou au contraire, faut-il considérer ces 2 Décisions comme un seul et même Dossier ?* »

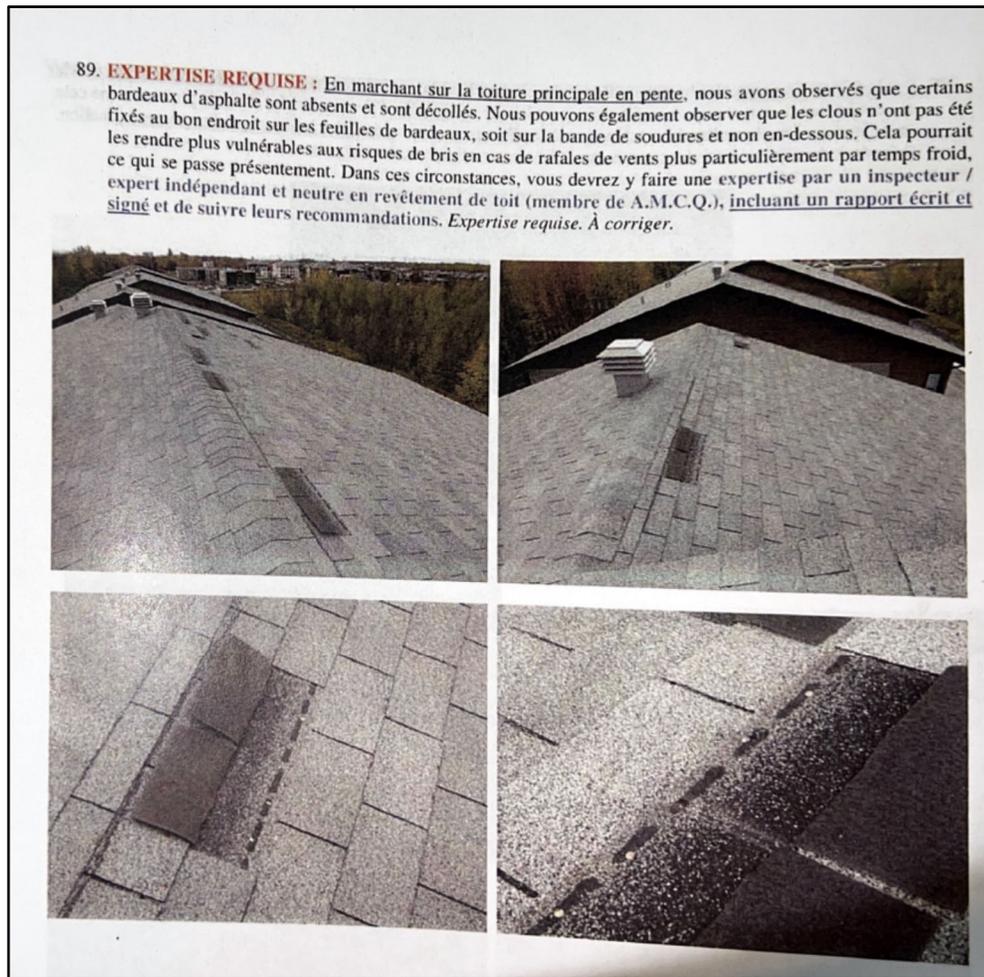
[113] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, oui il s'agit du même dossier. Les problèmes de la toiture ne se limitaient pas exclusivement aux réparations déjà effectuées par l'*Entrepreneur* dans la dénonciation initiale des *Bénéficiaires* qu'on retrouve notamment au Point dénoncé n° 40 à la page 58 sur 59 de la Décision de l'*Administrateur* joint en Annexe A-12 du Dossier n° 2775 dont nous présentons ici-bas une reproduction partielle.

40. Point	89 page 64	(23/10/2018, 07/11/2018)	Council rapport	13 / 12 / 2018 20 / 12 / 2018
Description	Expertise requise déficiences sur la pose des bardeaux d'asphalte réparation faite mais bardeaux décollent			
41. Point	115 page 80		Council rapport	13 / 12 / 2018 20 / 12 / 2018

Extrait du Point 40 de la Dénonciation du SDC du 17 juin 2019 (Réf page 58 sur 59 de la Décision du 19 Décembre 2019).

[114] La représentante de l'époque référerait au Rapport d'inspection pré réception tel que présenté par M. François Dussault TP, rapport daté du 22 octobre 2018, dont on peut

retrouver copie complète en Pièce A-3 du Cahier des Pièces du Dossier n° 2775. Le Point 89 de la page 64 auquel réfère Mme Couette (représentante du SDC à l'époque) est reproduit ici-bas :



Extrait du Rapport d'inspection de l'inspecteur Dussault à la page 64.

[115] Les commentaires mentionnés à ce Point n° 64 réfèrent à l'entièreté de la toiture dont l'inspecteur Dussault recommandait une expertise complète. C'est le conciliateur Gadbois, qui a nommé la Dénonciation des *Bénéficiaires* comme étant la « RÉPARATION DE LA TOITURE ». Les *Bénéficiaires* ont toujours référé à l'ensemble de la toiture et pas uniquement aux réparations déjà effectuées. Les réparations effectuées par l'*Entrepreneur* n'étaient que l'un des aspects couverts par le Rapport de l'inspecteur Dussault. Rappelons que ce Rapport qui a servi de base à l'inspection préreception, est également la base de la dénonciation des *Bénéficiaires*.

[116] Il ne fait aucun doute alors pour le Tribunal d'arbitrage que les 2 dénonciations réfèrent à une seule et unique problématique de la toiture. On notera de toute façon que le conciliateur de la 2<sup>e</sup> Décision réfère explicitement à la première Décision dans celle qui a été émise le 28 octobre 2021.

[117] Donc une fois qu'on prend position à l'effet qu'il s'agit bien d'une seule et même décision :

- Les motifs de rejet du conciliateur Gadbois dans le premier Dossier (n° 2775, 19 décembre 2019) doivent être invalidés par le Tribunal d'arbitrage :
  - Au moment d'effectuer une dénonciation, les bénéficiaires n'ont pas à prouver les motifs de réclamation d'un item. Une simple énumération de la problématique est suffisante.
  - Les *Bénéficiaires* n'avaient pas l'obligation non plus, de fournir une échelle pour que le conciliateur puisse y avoir accès. Leur obligation se limitait à laisser un libre accès à la toiture. Le conciliateur savait qu'un des Point à inspecter était la toiture et donc, se devait de prendre les dispositions d'usage.
  - Dans le libellé de sa Décision, le conciliateur se limite aux travaux de réparation effectués par l'entrepreneur dans la rédaction de sa décision au Point n° 54 (Réf. Décision du Dossier n° 2775, datée du 19 décembre 2019, avant dernier paragraphe, page 40 sur 59 de la Pièce A-12). Or il a été démontré que la dénonciation concernait l'ensemble de la toiture.
- On se doit également d'invalidier la 2<sup>e</sup> Décision du 28 octobre 2021 (n° 5890), car la Dénonciation initiale effectuée le 17 juin 2019 a été faite à l'intérieur d'un délai raisonnable suivant la Réception et est bien une malfaçon ;
  - La base du rejet de cette Décision étant *l'absence de vice caché*, celle-ci n'est plus recevable, il a été démontré qu'on était en situation de malfaçon dont les *Bénéficiaires* avaient dénoncé en temps utile.
- Finalement, on notera qu'aucun des conciliateurs n'a visité ou même vu la toiture, il y a pourtant eu 2 Décisions défavorables aux *Bénéficiaires* ;

[118] En conclusion il a été déterminé que les deux dénonciations et Décisions sont intrinsèquement liées et ne forment en fait qu'une seule et unique problématique. Il a été démontré que les 2 Décisions rendues par la GCR se devaient d'être invalidées. Une toiture sur un bâtiment est un élément essentiel à l'intégrité de l'enveloppe de celui-ci. La jurisprudence de la Cour d'appel citée par les *Bénéficiaires* dans l'affaire Construction GMR inc c. le SDC du 521 De Canne à Gatineau abonde exactement dans le même sens. Il a été démontré de façon claire et précise que l'historique des problématiques de la toiture sont apparues dans la première année de couverture de la garantie de l'immeuble. On notera que les *Bénéficiaires* ont agi de façon diligente et prudente en dénonçant la problématique de la toiture dès le 17 juin 2019, soit en 1<sup>e</sup> année de couverture de la garantie. Les épisodes de réparations ont été fréquents. Nul besoin de visualiser la toiture pour faire un constat de la problématique, lorsque des bardeaux sont fréquemment retrouvés en bordure de l'édifice après chaque épisode de grands vents. On note également que les bardeaux retrouvés au pourtour du bâtiment sont le signe évident d'une problématique sérieuse de la toiture. Ces découvertes de bardeaux arrachés ont été fréquentes. Pourtant aucun des inspecteurs – conciliateurs n'a vu ladite toiture avant de rejeter les 2 demandes des *Bénéficiaires*.

[119] Deux différentes expertises ont été réalisées par des firmes qui ont produit des rapports crédibles et fiables, Rapports qui ont renseigné le Tribunal de la condition réelle de la toiture. Leurs Rapports sont également prépondérants dans la prise de position du Tribunal d'arbitrage en regard de la problématique de la toiture. Le Tribunal d'arbitrage note également que si les *Bénéficiaires* pouvaient compter sur l'*Entrepreneur* pour gérer (en partie) les problèmes de toiture dans les premiers mois suivant la Réception du bâtiment, en contrepartie, ce dernier n'a pas voulu prendre possession de la dernière dénonciation effectuée en juillet 2021, laquelle dénonciation

étant porteuse de « *nouvelles problématiques* » relativement à la toiture. L'*Entrepreneur* n'a pas voulu non plus donner confirmation par courriel de la réception de ladite dénonciation des *Bénéficiaires*.

[120] Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage reçoit en totalité la demande des *Bénéficiaires* en regard du Point n° 8 – TOITURE relativement à la Décision 39725-5890 (28 octobre 2021) et invalide ainsi la Décision rendue par le conciliateur de la GCR. Comme l'ensemble de la toiture semble être affectée par les mêmes défauts / malfaçons, l'*Entrepreneur* devra reprendre l'ensemble des travaux et ceux-ci une fois terminés, devra être inspecté par une firme indépendante. Une garantie semblable à celle qui devait prévaloir à la fin des travaux de toiture sera émise au nom du SDC de l'immeuble. Ces travaux devront être entrepris dans un délai n'excédant pas 8 semaines suivant la date d'émission du présent document.

### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

#### **Point n° 09 : AFFAISSEMENT DU SOL AU POURTOUR DU BÂTIMENT**

[121] Ce Dossier a eu écho tant dans la Décision n° 2775 (19 décembre 2019), que dans la Décision n° 5890 (28 octobre 2021). Dans la 1<sup>ère</sup> des 2 Décisions, le conciliateur de la GCR a rejeté la demande des *Bénéficiaires* en raison que les problématiques d'aménagement de terrain ou plus exactement les aspects du terrassement sont l'une des exclusions nommées du Règlement, soit en l'occurrence l'Article n° 29, 9<sup>e</sup> paragraphe. Cet article se lit comme suit :

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

**9<sup>e</sup> par. : les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;** (les caractères italiques, gras et le soulignement ont été rajoutés par l'arbitre).

[122] Le conciliateur Gadbois n'ayant noté aucune pente négative sur le terrain suivant sa visite des lieux avec les *Bénéficiaires*, a conclu que le terrassement est donc constitué d'ouvrages qui ne font pas partie intégrante du bâtiment et que la gestion des eaux de surface, ne créant pas de pente négative autour de bâtiment font que la problématique doit alors être assimilée aux exclusions nommées de l'Article n° 29, 9<sup>e</sup> paragraphe, et de ce fait, il a donc rejeté la demande des *Bénéficiaires*.

[123] Suivant une nouvelle dénonciation du SDC, une « nouvelle » visite d'un autre conciliateur a eu lieu, menant à une nouvelle Décision le 28 octobre 2021 (Dossier n° 5890). Même si le titre a quelque peu changé avec le traitement du Point n° 9, la problématique est essentiellement la même. En plus de citer les conclusions du conciliateur Gadbois, le conciliateur Bérubé évoque une mauvaise gestion du rejet des eaux de pluie par le SDC pour expliquer le tassement de terrain. Le conciliateur Bérubé n'a pas constaté lui non plus de pente inverse.

[124] Comme les *Bénéficiaires* n'ont pu déposer de preuve recevable à l'effet qu'il pouvait y avoir une pente inverse favorisant l'accumulation d'eau au pourtour du bâtiment, les conditions actuelles ne permettent pas de faire abstraction de l'exclusion nommée de l'Article n° 29, 9<sup>e</sup> paragraphe. Même dans le rapport d'inspection préreception préparée par l'inspecteur Dussault en octobre 2008 (Pièce A-03 de la Décision n° 2775) tel que cité par le représentant des *Bénéficiaires*, on ne parle que de pentes nulles. Jamais il n'est évoqué de pente inverse avérée dans la documentation consultée par le Tribunal d'arbitrage.

[125] On a entendu des *Bénéficiaires* mentionner qu'à ce jour, il n'y avait eu aucune infiltration ni aucun dommage qui pouvait être relié au tassement du terrain. À ce jour il n'y a que du tassement qui est constaté au point où les fondations deviennent apparentes sous le niveau du crépi. On notera également que le Plan de garantie ne couvre pas des éléments purement esthétiques, comme c'est le cas de la fondation visible sous le niveau du crépi.

[126] **Dans les circonstances, comme les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter de leur fardeau de la preuve, considérant également qu'il n'y a aucune preuve de pentes inverses et qu'il n'y a eu aucune infiltration, ni dommage causés par les niveaux de terrain, le Tribunal d'arbitrage rejette ce Point n° 7 du Dossier 5890, Point désigné sous AFFAISSEMENT DU SOL AU POURTOUR DU BÂTIMENT, et maintient la Décision de l'*Administrateur*.**

#### **Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) :**

##### **Point n° 12 : FINITION DEVANT LES CONTENEURS À DÉCHETS**

[127] Le Tribunal d'arbitrage a pris acte du désistement explicite des *Bénéficiaires* pour ce Point n° 12. En conclusion, le Tribunal d'arbitrage maintient la Décision de l'*Administrateur* et rejette ainsi la demande des *Bénéficiaires*.

#### **Dossier GCR 139725-3361 (Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021) :**

##### **Point n° 11 : CONTRÔLE DU CHAUFFAGE DES CORRIDORS**

[128] Ce Point n° 11 en est un autre qui a été abordé dans 2 différentes Décisions. La première (Décision « initiale » d'avril 2020 n° 3361) a vu le *Bénéficiaire* avoir gain de cause en raison de l'absence de contrôle pour la régulation des corridors de l'édifice. Pour cette Décision d'avril 2020, le SDC avait initialement dénoncé l'impossibilité d'ajuster la température dans les corridors. GCR avait alors ordonné la « correction de l'absence de contrôle (régulation) » dans les corridors de l'édifice. Compte tenu de cette « première » Dénonciation transmise uniquement en avril 2020, le conciliateur a toutefois confirmé que la dénonciation a bien été effectuée à l'intérieur des 3 premières années de couverture (dans la 2<sup>e</sup> année en fait) et que **ladite problématique rencontrait les critères du vice caché au sens du 4<sup>e</sup> paragraphe de l'Article n° 27 du Règlement.** :

**Analyse et décision (points 9 à 11)**

La visite des lieux nous a permis de constater que les points 9 à 11 rencontrent les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 27. 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 :

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 et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ; »

Extrait de la Décision n° 3361 du 17 avril 2020. Point n° 11, Page 15 sur 41

[129] On rappelle que cette Décision a été rendue le 17 avril 2020. Or au moment d'effectuer la visite pour fin de rédaction de la 2<sup>e</sup> Décision, soit celle de la *Décision Supplémentaire*, visite effectuée le 22 septembre 2021 par le conciliateur Bérubé (pour le compte du conciliateur Gadbois, le signataire de cette Décision supplémentaire datée du 29 octobre 2021) **les travaux correctifs ordonnés 1.5 années plus tôt, n'avaient toujours pas été exécutés.** On notera également dans la Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021, qu'aucune pièce justificative n'est jointe à la Décision pour expliquer les raisons motivant la nouvelle publication de cette Décision supplémentaire. De fait, tel que précisé au Règlement à l'Article n° 19, si l'*Entrepreneur* désirait contester la Décision initiale de l'*Administrateur*, il devait demander l'arbitrage à l'intérieur d'un délai de 30 jours suivant la réception par poste recommandée de la Décision de l'*Administrateur*.

**V. Recours**

**19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

D. 841-98, a. 19; D. 39-2006, a. 7.

Extrait de l'Article n° 19 du Règlement du Plan de Garantie.

[130] Or il n'y a aucune trace d'une telle procédure entamée par l'*Entrepreneur* aux alentours du 17 mai 2020 (soit environ 30 jours suivants l'émission de la Décision de l'*Administrateur* dans le Dossier n° 3361 « initial »). De fait, on ne retrouve rien au Dossier de la Décision Supplémentaire d'octobre pouvant justifier une nouvelle Décision. Les *Bénéficiaires* ayant déjà eu gain de cause avec l'émission de la Décision initiale, n'avaient aucun intérêt de leur côté à entamer une telle procédure.

Du côté de l'*Entrepreneur*, les droits de recours (arbitrage et/ou médiation) étaient éteints depuis fort longtemps à l'automne 2021. Aucune communication, aucune information pertinente au Dossier n'explique la pertinence de l'émission d'une nouvelle Décision en octobre 2021.

[131] Ce qui n'empêche pas la publication d'une nouvelle Décision rendue le 29 octobre 2021. On y apprend que le conciliateur a maintenant visualisé ledit contrôle, contrôle que l'*Entrepreneur* a localisé sur une conduite du garage. Aux dires du conciliateur, ce contrôle est muni d'une sonde à l'intérieur de la conduite.

L'entrepreneur a localisé le thermostat situé au garage installé sur le conduit d'apport d'air frais, situation que nous avons été à même de constater lors de notre visite.



Thermostat pour la ventilation des aires communes  
situé au garage

Extrait de la Décision Supplémentaire n° 3361 (29/10/21) Point 11 page 5 / 11

[132] Dans sa Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021, le conciliateur de l'*Administrateur* (M. Gadbois est le signataire) a rejeté la demande des *Bénéficiaires* **car la problématique ne rencontrait pas la définition d'un vice caché au sens de l'Article n° 27, 4<sup>e</sup> paragraphe.** Selon le conciliateur Gadbois, la problématique ne rendait pas le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. Rappelons qu'il n'y a pas eu de nouvelle Dénonciation de la part des *Bénéficiaires*.

[133] Donc pour le même Dossier, la même Dénonciation des *Bénéficiaires*, des Décisions rendues par le même conciliateur signataire (M. Gadbois), on se retrouve avec une situation où initialement la Dénonciation rencontrait les critères du vice caché et plus d'une année plus tard, le même conciliateur décrétait que la même problématique ne rencontrait plus les critères dudit vice caché. Le seul élément qui a changé entre la Dénonciation du 5 février 2020 et l'émission de la Décision Supplémentaire d'octobre 2021, soit près de 20 mois plus tard, c'est que le soi-disant thermostat a été localisé au garage. Mais on ne sait toujours pas si ce dernier est fonctionnel, car aucun test n'a été fait sur ledit contrôle. Nous y reviendrons.

[134] On a entendu le représentant des *Bénéficiaires* mentionner que même en pleine canicule, l'air soufflé par le système de ventilation des corridors était plus chaud que l'air ambiant, confirmant qu'il semblait y avoir du chauffage dans les conduites, ce qui est un non-sens, un inconfort et dépense énergétique et monétaire non nécessaire.

- [135] Le conciliateur Gadbois signataire des deux Décisions, a mentionné pendant l'audience, avoir été informé de certains nouveaux faits qui pourraient justifier une potentielle nouvelle vérification *in situ*. Il confirme cependant que « *sa première décision* » ne traitait que de l'absence de contrôle et non de son fonctionnement. On notera que c'est cependant le conciliateur Bérubé qui a effectué la visite des lieux le 22 septembre 2021 pour le compte de M. Gadbois en vue de la publication de la Décision supplémentaire du 29 octobre 2021. Lors de son témoignage lors de l'audience, le conciliateur Bérubé mentionne s'être assuré qu'il y avait une pression positive du système pour le contrôle des odeurs et des risques de propagation du feu et de la fumée. Ce dernier a également mentionné ne pas avoir remarqué si le système était en marche lors de ladite visite du 22 septembre 2021, ni non plus s'il y avait émission de chaleur alors que la température extérieure avoisinait les 25° C. Il confirme également ne pas savoir s'il y a possibilité d'ajustement sur ledit système. Il ne peut également confirmer que l'air pulsé ne soit pas automatiquement chauffé pour les aires communes dont les corridors font partie.
- [136] Pendant l'audience, M. Gadbois confirme avoir pris la bonne décision en évoquant que l'absence alléguée de possibilité de contrôle de la chaleur de l'air des corridors ne constitue pas un vice caché et ne rends pas l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné.
- [137] Revenons à la Dénonciation initiale des *Bénéficiaires* qui a été faite par courriel en date du **5 février 2020**. Il y était mention du : « *Problème avec le chauffage central des aires communes ne pouvons pas ajuster la température* » (caractères italiques gras et soulignés ajoutés par l'arbitre – Réf. Décision n° 139725-3361 du 17 avril 2020, Extrait choisi en bas de page 41 sur 41). Il n'y a eu qu'une seule demande (Dénonciation) de la part des *Bénéficiaires* tout au long du processus sur le contrôle du chauffage des corridors (ou aires communes). On demande de pouvoir ajuster la température, pour une question de confort certes, mais également pour éviter un gaspillage d'énergie et d'argent.
- [138] Pour le Tribunal d'arbitrage, la problématique actuelle continue toujours de cadrer avec le vice caché. Cette problématique en plus de constituer un aspect important relativement au confort des occupants, représente des dépenses énergétiques et monétaires qui peuvent être relativement importantes.
- [139] En se basant sur les conclusions de la Décision initiale du conciliateur Gadbois qui reconnaissait alors que la dénonciation de la problématique telle qu'énoncée par les *Bénéficiaires* rencontrait les critères du vice caché au sens de l'Article n° 27, 4° paragraphe et comme aucun document, aucune procédure nouvelle et déposée en temps opportun n'est venue modifier le fond de la problématique, alors le Tribunal d'arbitrage reconnaît de manière prépondérante cette première version de la Décision de l'*Administrateur*, Décision qui est la seule qui doit être considérée comme étant valide. Le seul fait d'avoir localisé le contrôle initialement manquant et de savoir qu'il est pourvu d'une sonde ne nous renseigne pas sur l'état de fonctionnalité dudit contrôle. Ce problème, s'il n'affecte pas directement l'usage du bâtiment, est un problème suffisamment sérieux pour avoir un impact sur la valeur marchande de l'édifice ou de la valeur de revente de certaines unités de condominium.

[140] Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage reçoit la demande des *Bénéficiaires* et invalide la dernière Décision de l'*Administrateur* pour le Point n° 11 du Dossier 139725-3361 (Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021), désigné par GCR sous : CONTRÔLE DU CHAUFFAGE DES CORRIDORS. Tel que proposé durant l'audience par le conciliateur signataire des 2 versions des Décisions, le Tribunal ordonne à l'*Entrepreneur* d'effectuer des tests de fonctionnement des contrôles et de s'assurer qu'il est possible d'apporter des ajustements nécessaires au système, pour que le chauffage des aires communes puisse être calibré en fonction des conditions climatiques extérieures. L'intention de cette ordonnance n'est pas d'améliorer le système, mais tout simplement de s'assurer de sa fonctionnalité en assurant un confort aux occupants et en évitant les dépenses énergétiques non nécessaires.

### **Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE**

[141] Est reproduit ci-après l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'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** (soulignements et caractères italiques ajoutés par l'Arbitre).

[142] Pour ce dossier d'arbitrage, il y a eu gain de cause pour au moins l'un des Points réclamés par les *Bénéficiaires*. Tel que mentionné à l'Article 123 du Règlement, le Tribunal d'arbitrage condamne donc l'*Administrateur* à payer les frais d'arbitrage.

### **Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de remboursement des FRAIS D'EXPERTISE ET DE TRAVAUX CONSERVATOIRES**

[143] Pour ce dossier d'arbitrage, les *Bénéficiaires* ont demandé le remboursement des frais de préparation de l'expertise de la toiture et des frais de réparation / préparation de la toiture en raison de grands vents annoncés qui se sont produits régulièrement depuis la réception du bâtiment pendant la saison hivernale. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, ces travaux peuvent ainsi être assimilables à des travaux d'urgence ou même des travaux conservatoires. Voyons donc ces deux demandes de remboursement qui totalisent un peu plus de \$ 3 000.00 avant les taxes.

[144] Demande de remboursement des frais d'expertise de la toiture : comme présenté en Pièce B-4 du Cahier des Pièces des *Bénéficiaires*, on demande le remboursement de l'expertise de toiture réalisée par la firme Astuce Inspection dont la facture n° 210503 du 12 mai 2021 est présentée en pièce justificative. Ces frais sont pour l'expertise de la toiture réalisée en mai 2021. Tout d'abord, on doit mentionner que

mis à part le rapport de préinspection effectué en octobre 2018 (Pièce A-3 du Dossier n° 2775), rapport qui mentionnait justement qu'une expertise devrait être réalisée sur ladite toiture en raison des problématiques importantes constatées déjà en 2018, ce document est le seul autre document technique d'une personne ayant pu visualiser l'état de la toiture (mis à part les travailleurs). On peut constater que la toiture a un certain historique de problématiques constatées dès 2018 et qui semblent perdurer dans le temps. Bien que les 2 documents ci-devant référencés ont été préparés à la demande des *Bénéficiaires*, ce sont tout de même les seules informations sur lesquelles le Tribunal peut se pencher pour évaluer la situation de la toiture. L'information présentée est crédible et a renseigné le Tribunal d'arbitrage sur la nature de la problématique. Cette information a été utile au Tribunal dans sa prise de décision dans le dossier n° 8. Le Tribunal d'arbitrage autorise donc le remboursement de ces frais d'expertise et ordonne à L'*Administrateur* de rembourser la somme de \$ 758.84 + taxes au montant total de la facture d'Astuce Inspection.

- [145] Demande de remboursement des frais de « réparation préventive » de la toiture :  
Les *Bénéficiaires* demandent le remboursement des frais de réparation de la toiture, travaux effectués par un sous-traitant n'étant pas celui qui a effectué les travaux initiaux sur la toiture. Le représentant du SDC mentionne qu'étant donné que les liens semblaient être coupés entre le SDC et l'*Entrepreneur* depuis juillet 2021, période où le SDC a envoyé une nouvelle dénonciation pour les mêmes problématiques de la toiture, considérant également les conclusions de l'expertise dont il est fait question au paragraphe précédent le SDC a décidé de passer à l'action. Considérant ces faits, le SDC a mandaté Toitures Jonathan Isabel pour aller faire des réparations « préventives » sur la toiture avant la venue de la saison des grands vents étant donné que l'*Entrepreneur* n'a pas donné suite à la dernière dénonciation du 7 juillet 2021) en considération de l'état de la toiture et de l'hiver qui arrivait (avec ses épisodes de grands vents qui se présentaient fréquemment durant la période hivernale), le SDC a mandaté la firme Les Toitures Isabel pour venir faire des travaux de réparation avant que de plus amples dommages soient justement causés en période hivernale. Pendant l'audience on a entendu les autres parties qualifier ces travaux entrepris de *travaux d'urgences* et de *travaux conservatoires*. Il y a lieu de se demander si de tels frais peuvent être remboursés, surtout en considérant que les *Bénéficiaires* n'ont pas signifié leur intention d'effectuer lesdits travaux, ni à l'*Entrepreneur*, ni non plus, à l'*Administrateur*. Il faut également se positionner à savoir si ces travaux peuvent être qualifiés de travaux « urgents » et/ou de travaux « conservatoires » et si de tels frais peuvent être remboursables selon le Règlement. Voyons ce que le Règlement mentionne à l'Article n° 34, 5<sup>e</sup> paragraphe relativement à ce sujet :

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

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

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;

[146] Avant même de se prononcer sur la qualité de travaux d'urgence et de travaux conservatoires, il y a lieu de s'interroger à savoir si l'arbitre a compétence en matière de remboursement de tels frais, spécifiquement en considération que le SDC n'a pas avisé l'*Entrepreneur* (ni l'*Administrateur*) de son intention de faire effectuer les travaux de la toiture. Les *Bénéficiaires* n'ont pas demandé non plus à l'*Entrepreneur* de réaliser ces travaux avant de mandater une firme externe pour réaliser ces travaux. Ils ne se sont fiés qu'à l'absence de réaction suivant la Dénonciation de juillet 2021 pour légitimer leur façon de procéder. Nonobstant ce fait, si on regarde uniquement le libellé du 5° paragraphe de l'Article 34 du Règlement, cette possibilité de remboursement semble être réservée à l'*Administrateur*. Nulle part dans le Règlement, il n'est fait mention de la compétence de l'arbitre de pouvoir exiger un tel remboursement. Dans les circonstances, et considérant que l'*Entrepreneur* n'a pas eu l'occasion d'effectuer les travaux, le Tribunal d'arbitrage déclare ne pas avoir compétence pour exiger le remboursement de ces frais. **Le Tribunal d'arbitrage rejette cette demande de remboursement réclamée par les *Bénéficiaires* pour la facture déposée en Pièce B-5 relativement aux travaux effectués par Toitures Jonathan Isabel en novembre 2021 au montant de \$ 2 354.11 + taxes, facture n° TT221494R datée du 10 novembre 2021.**

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

**PRENDS ACTE** du désistement explicite des *Bénéficiaires* dans le Dossier 139725-2775 (Décision rendue le 19 décembre 2019) pour les Points suivants initialement réclamés :

- Point n° 03 : DALLE DU PERRON À L'ENTRÉE PRINCIPALE,
- Point n° 28 : INSONORISATION AUX PORTES D'UNITÉS,
- Point n° 31 : UNITÉS 105, 205 ET 305 – GARDE-CORPS,
- Point n° 32 : UNITÉ 301 – GARDE-CORPS,
- Point n° 33 : UNITÉ 302 – GARDE-CORPS,
- Point n° 34 : UNITÉ 102 – CACHE-VIS MANQUANT,
- Point n° 41 : MURET DÉCORATIF,
- Point n° 42 : PEINTURE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE,
- Point n° 43 : PRISE EXTÉRIEURE,
- Point n° 44 : BARDEAUX DE TOITURE SUR LES SOLINS,
- Point n° 45 : VENTILATEURS PLATS,
- Point n° 46 : OUVRE-PORTE AU GARAGE,
- Point n° 47 : APPAREIL DE VENTILATION AU GARAGE,
- Point n° 48 : BANDES ANTIDÉRAPANTES,
- Point n° 49 : PROLONGEMENT DES MAINS COURANTES,
- Point n° 50 : PEINTURE RUGUEUSE SUR LES MAINS COURANTES,
- Point n° 51 : SEUILS AUX PORTES DES UNITÉS PRIVATIVES,
- Point n° 52 : UNITÉ 101 – DÉPRESSION AU PLANCHER,
- Point n° 53 : UNITÉ 302 – PLANCHER,
- Point n° 55 : NETTOYAGE DE LA SALLE ÉLECTRIQUE,
- Point n° 56 : FACTURE D'EXTERMINATEUR,
- Point n° 57 : DEMANDE DE REMBOURSEMENT POUR LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE,
- Point n° 58 : PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE,
- Point n° 59 : POIGNÉES DES RANGEMENTS AU GARAGE,
- Point n° 61 : MARQUAGE DES NUMÉROS DES STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS,
- Point n° 62 : ASPHALTE EFFRITÉE ET TROUS,
- Point n° 63 : GAZON AU TRAVERS DE L'ASPHALTE,
- Point n° 64 : BOSSE AU STATIONNEMENT EXTÉRIEUR NUMÉRO 10,
- Point n° 66 : GAZON JAUNI PAR ENDROITS,
- Point n° 67 : ARBRE PLANTÉ EN FAÇADE AVANT À REMPLACER,
- Point n° 68 : ARBRES MORTS EN FAÇADE ARRIÈRE À ENLEVER,
- Point n° 69 : MURS DE SOUTÈNEMENT EN PIERRES NATURELLES,
- Point n° 70 : BACS À ORDURES ET RECYCLAGE COMMUNS.

**REÇOIT** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 60 - ESCALIER EXTÉRIEUR À L'ISSUE ARRIÈRE du Dossier GCR 139725-2775 (10 déc. 2019) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REÇOIT** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 3 - TÊTE DE CADRAGE DU SAS (CÔTÉ GARAGE) AU NIVEAU DU GARAGE du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 4 - TUILE INSTABLE À L'ENTRÉE PRINCIPALE du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et maintien la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 7 - ALLÈGE DE LA PORTE FENÊTRE COULISSANTE du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et maintien la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REÇOIT** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 8 - TOITURE du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 9 - AFFAISSEMENT DU SOL AU POURTOUR DU BÂTIMENT du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et maintien la *Décision* de l'*Administrateur*.

**REÇOIT** la demande des *Bénéficiaires* le Point n° 11 - CONTRÔLE DU CHAUFFAGE DES CORRIDORS du Dossier GCR 139725-3361 (Décision Supplémentaire du 29 octobre 2021) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**PRENDS ACTE** du désistement explicite des *Bénéficiaires* pour le Point n° 12 du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) - FINITION DEVANT LES CONTENEURS À DÉCHETS.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* d'entreprendre dans les six semaines suivant l'émission de cette sentence arbitrale les travaux correctifs de tout Point(s) pour lequel les *Bénéficiaires* ont ici eu gain de cause.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de rembourser la demande des *Bénéficiaires* concernant l'expertise de toiture réalisée par la firme Astuce Inspection dont la facture n° 210503 du 12 mai 2021 au montant de \$ 758.84 + taxes.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le remboursement réclamé pour la facture déposée en Pièce B-5 relativement aux travaux effectués par Toitures Jonathan Isabel en novembre 2021 au montant de \$ 2 354.11 + taxes. Facture n° TT221494R datée du 10 novembre 2021.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé le 21 novembre 2022.



---

M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD