

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, a. 185 et 192)

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

---

No RÉF. / GAJD : 20202204 et 20210302

ENTRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DU  
1015, BOULEVARD DE PALERME**

Bénéficiaire

ET :

**CONSTRUCTION DULOR INC.**

Entrepreneur

ET :

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

---

**SENTENCE ARBITRALE INTÉRIMAIRE**

---

Arbitre :

Robert Néron, LL.B., LL.M., C.Arb.

Pour le Bénéficiaire :

Pierre Paquette

Pour l'Entrepreneur :

Tanya Dumesnil

Pour l'Administrateur :

Me Nancy Nantel

Date de l'audience :

27 mai 2021

## **Mandat**

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné, le 23 avril 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

## **Historique du dossier**

5 mars 2020	Décision de l'Administrateur – Dossier : 140329-2134
22 avril 2020	Réception d'une demande d'arbitrage par le représentant du Bénéficiaire, M. Pierre Paquette
23 avril 2020	Accusé de réception de la demande d'arbitrage par l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre
11 mai 2020	Décision supplémentaire de l'Administrateur – Dossier : 140329-2134
29 juin 2020	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur
18 août 2020	Conférence préparatoire avec les parties
1 <sup>er</sup> septembre 2020	Tenue d'une audience préparatoire
17 septembre 2020	Décision préliminaire
6 octobre 2020	Tenue d'une audience intérimaire
22 janvier 2021	Décision de l'Administrateur – Dossier : 140329-4360
3 février 2021	Réception d'une demande d'arbitrage par le représentant du Bénéficiaire, M. Pierre Paquette
3 février 2021	Accusé de réception de la demande d'arbitrage par l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre. Les points en litige sont ajoutés à la demande principale déjà traitée par l'Arbitre
23 février 2021	Tenue d'une audience préparatoire
9 avril 2021	Décision supplémentaire
21 mai 2021	Visite des lieux
27 mai 2021	Audience arbitrale

## Résumé

[2] L'immeuble détenu en copropriété qui est au cœur du présent litige est situé au 1015, boul. de Palerme, La Prairie.

[3] Le Bénéficiaire soutient que les points suivants, qui ont été refusés par l'Administrateur, devraient être acceptés par le tribunal arbitral afin qu'ils soient corrigés.

[4] Les points en litige sont les suivants :

- 2 et 10** – Fissure du crépi et derrière celui-ci
- 15** – Seuil de portes de l'ascenseur
- 25** – Porte d'entrée principale
- 26 et 55** – Cadres de porte d'entrée hors d'aplomb des unités 401 et 402
- 34 et 55** – Dénivellation des planchers des unités 401 et 402
- 37** – Pente inversée du recouvrement d'aluminium
- 41** – Marches et contremarches d'escalier pas égales
- 35** – Parement de maçonnerie non conforme
- 49** – Trottoir de béton arrière
- 52** – Fixation mal exécutée de l'escalier arrière
- 58** – Carrelage de céramique glissant des escaliers avant et arrière
- 59** – Mains courantes instables
- 57** – Unité de système de chauffage – Obstruction par le gel
- 5** – Lumières d'urgence manquantes dans les stationnements

## Valeur du litige

[5] Le tribunal d'arbitrage évalue la valeur de l'ensemble des points en litige à plus de **\$ 35,000**.

## Questions en litige

[6] Après avoir pris connaissance de tous les points en litige, le tribunal arbitral est d'avis qu'il y a 3 dispositions du (**Règlement**) qui pourrait s'appliquer à l'un ou l'autre des points, à savoir :

1. La malfaçon;
2. Le vice caché;
3. L'exclusion de la garantie pour les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire telle que l'entretien inadéquat ou parce qu'elles sont exclues en vertu de l'alinéa 29 (3) du Règlement.

## Témoignages

[7] Six témoins ont témoigné lors de cette audience. L'un d'eux est M. Francois Dussault, que je qualifie de témoin expert. En effet, M. Dussault a 20 ans d'expérience en inspection de bâtiment et il est aussi technologue depuis 20 ans. En outre, il possède diverses accréditations, telles que technologue professionnel depuis 2001, inspecteur recommandé CAA depuis 2004 et Membre de l'Association des Inspecteurs en Bâtiments du Québec depuis 2001. Je vais donc

donner une valeur probante plus élevée au témoignage de M. Dussault par rapport aux autres témoins.

[8] En outre, afin de rendre plus facile la lecture de cette décision, je vais traiter les refus de la conciliatrice, Mme Bélanger, d'accepter les points en litige en vertu des dispositions du règlement applicable. Nous allons donc commencer par la malfaçon.

### **Partie I – Malfaçons**

[9] Les dispositions du Règlement qui visent les malfaçons se lisent comme suit :

*10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes, visées au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons.*

#### **Point #15 – Seuil de portes de l'ascenseur**

[10] M. Paquette affirme que les seuils de portes de l'ascenseur sont en acier et que, depuis le début de la copropriété, il demande à l'Entrepreneur de nettoyer et de peindre le seuil des portes, ce que ce dernier refuse.

[11] En contre-interrogatoire, M. Paquette confirme que la dénonciation de ce point se retrouve dans le rapport de M. Dussault du 24 septembre 2019, mais que le point #15 a été dénoncé le 17 décembre 2018, soit dans le rapport rédigé par M. Réjean Hébert et lui-même.

[12] Pour sa part, Mme Surprenant confirme que la dénonciation du point #15 se trouve dans le rapport de M. Hébert et de M. Paquette, soit datant de la première année de construction.

[13] Enfin, Mme Bélanger affirme que la dénonciation du point #15 se retrouve dans le rapport de M. Dussault daté du 24 septembre 2019, soit dans la deuxième année de la garantie. En outre, Mme Bélanger dit qu'elle a statué que cette dénonciation aurait dû se retrouver au formulaire d'inscription de pré-réception et que les seuils d'ascenseurs doivent faire l'objet d'un entretien normal par le syndicat, compte tenu de l'usure et du temps. Il s'agit donc d'une dénonciation tardive qui a eu lieu après la réception des parties communes et qui aurait été traitée dans une décision intérimaire.

[14] Quant à M. Dussault, il affirme que le seuil des ascenseurs n'est pas en acier galvanisé et qu'il n'est pas peinturé. Or, selon lui, si on met un peu d'eau dessus ou s'il y a de l'humidité, il va finir par rouiller. En revanche, si nous étions en présence d'acier galvanisé, ce qui n'est pas

le cas, alors il ne serait pas nécessaire de peindre. En outre, M. Dussault affirme qu'on ne devrait pas avoir de la rouille comme cela dans un bâtiment neuf et que la peinture va toujours finir par se décoller, c'est pourquoi on doit placer de l'acier galvanisé.

### **Détermination**

[15] En l'espèce, nous sommes en présence d'un manquement de la part de l'Entrepreneur. En effet, comme l'a dit M. Dussault, il est nécessaire que le seuil des portes de l'ascenseur soit galvanisé ou qu'il soit peinturé. Force m'est de constater qu'il n'est ni l'un ni l'autre.

[16] M. Paquette confirme que ce point a été dénoncé dans le rapport de M. Hébert et de lui-même suite à l'inspection faite le 19 juillet 2018<sup>1</sup>. Je note qu'effectivement, nous retrouvons dans ledit rapport, à la page 9, que les seuils de portes de l'ascenseur à chaque étage comme étant à peindre.

[17] Nous nous retrouvons donc en première année de la couverture de garantie et même dans la période de pré réception du bâtiment, en nous basant sur ma décision interlocutoire du 17 septembre 2020, où j'ai déterminé que la date du début de la garantie, soit la réception des parties communes, est le 7 août 2018.

[18] Cela étant dit, je ne suis pas d'accord avec Mme Bélanger que ce point devait se retrouver dans le formulaire de pré réception du bâtiment pour justifier son refus de le couvrir selon le Plan de garantie.

[19] Nous sommes en présence d'un point qui se retrouve dans la période de couverture pour les cas de malfaçons et le passage du temps permet de voir l'aggravation aux seuils de portes des ascenseurs, soit l'apparition de la rouille, comme nous pouvons présentement le constater.

[20] Pour ces motifs, j'accueille ce point comme constituant une malfaçon et l'Entrepreneur devra le corriger.

### **Point #25 – Porte d'entrée principale**

[21] M. Paquette affirme que c'est le cadrage de la porte principale qui a été endommagé avec le temps, surtout en raison des travaux de construction qui sont entrés et sortis par cette porte. M. Paquette confirme que l'Entrepreneur est intervenu à plusieurs reprises pour corriger le problème, mais celui-ci subsiste. M. Paquette affirme que la porte d'entrée principale n'a pas été affectée par un cambriolage.

---

<sup>1</sup> Pièce A-3 du cahier des pièces de l'Administrateur

[22] M. Paquette ajoute que la bâche se serait cassée et qu'il n'y avait pas de plaques protectrices au départ, mais qu'une plaque d'acier a été placée devant la bâche par l'Entrepreneur il y a un an environ. En outre, la porte a les apparences d'une porte ancienne de 20 ans tandis qu'elle est neuve et la base extérieure de la porte est en train de se détacher à nouveau, chose qui arrive deux ou trois fois par mois. Enfin, M. Paquette confirme que le problème à la porte d'entrée principale a été rapporté le 17 décembre 2018.

[23] En contre-interrogatoire, M. Paquette dit que la latte sur le côté de la porte se détache régulièrement et qu'il y a des infiltrations d'eau si la partie extérieure du recouvrement du cadrage n'est pas fermée. Enfin, la clenche est mal fixée et son mécanisme d'ouverture s'accroche et fait débarquer la partie extérieure du cadrage.

[24] M. Paquette confirme également en contre-interrogatoire que l'ajout concernant la dénonciation du point #25 s'est fait le 2 mai 2019.

[25] Pour sa part, Mme Bélanger affirme qu'elle faisait référence de la porte principale comme dénonciation dans le rapport de M. Dussault du 24 septembre 2019. Or, même si on prend la dénonciation qui se retrouve dans un courriel daté du 2 mai 2019, cela ne changerait pas sa décision, car elle aurait été une malfaçon apparente dénoncée lors de la réception du bâtiment. Mme Bélanger confirme que le 2 mai 2019, nous sommes toujours dans la première année de garantie.

[26] Afin de justifier sa décision, Mme Bélanger ajoute qu'un bris visuel à une porte est une malfaçon dite apparente qui aurait dû être dénoncée avant, comme une égratignure sur un robinet par exemple ou à une fenêtre. Tout ce qui est apparent doit être dénoncé dans le formulaire de pré réception du bâtiment et non après. En outre, Mme Bélanger affirme que si une porte est endommagée lors d'une tentative de vol, alors la garantie ne s'applique pas car ce n'est pas une problématique liée à l'entrepreneur.

[27] Mme Dumesnil témoigne que la construction des condos a eu lieu à la fin de 2017 et que les sous-traitants ont également terminé leurs travaux à cette date. En contre-interrogatoire, Mme Dumesnil confirme que même si deux condos n'étaient pas encore vendus à la fin décembre 2017, les travaux de construction étaient exécutés. Mme Dumesnil confirme qu'il y a eu une entrée par effraction au condo du 101, mais que les malfaiteurs ont tenté d'entrer par la porte principale, sans succès.

[28] Enfin, M. Dussault confirme qu'il a remarqué des dommages visibles suite à des interventions de réparation qui ont été faites sur la quincaillerie de la porte principale. Ce qui fait, selon lui, que quelqu'un qui fait des réparations à quelque chose qui a comme conséquence de faire des bris à d'autres composantes suite à ces dites réparations.

## **Détermination**

[29] J'ai observé, lors de la visite des lieux, que la porte d'entrée principale était défectueuse et chancelante. Je comprends qu'il peut y avoir eu une tentative de vol, mais rien ne me permet de conclure que c'est la raison pour laquelle elle est dans cet état.

[30] Je comprends également que l'Entrepreneur a fait des travaux à la porte afin de la corriger et régler les problèmes avec les lattes de celles-ci ; en revanche, il a un devoir de résultat et force m'est de conclure que ses travaux n'ont pas permis de régler les problèmes observés à la porte.

[31] Or, étant donné que la dénonciation a été faite dans la première année de la couverture du plan de garantie, soit le 17 décembre 2018, et que M. Dussault confirme qu'il y a eu des réparations à la quincaillerie de la porte, je suis d'accord pour dire que les dommages aux autres pièces de la porte doivent être réparés.

[32] En outre, Mme Bélanger affirme, pour justifier son refus, que la malfaçon était apparente lors de la réception du bâtiment. Permettez-moi d'en douter, car on ne parle pas ici d'un manquement de peinture ou d'une égratignure à une porte, mais d'un problème de quincaillerie et, à moins d'utiliser la porte principale pendant un certain temps, il est plus probable que cette situation ne soit pas visible à l'œil nu lors de l'inspection de pré réception.

[33] Pour tous ces motifs, je confirme que le bris initial à la porte était non apparent et que l'alinéa 10 (3) du Règlement s'applique. Par conséquent, j'accepte ce point que l'Entrepreneur devra corriger selon les règles de l'art.

### **Points #34 et #55 – Dénivellation des planchers – Unités 401 et 402**

[34] M. Paquette affirme que les planchers dans le salon des unités 401 et 402 ne sont pas à niveau. Il dit qu'il a noté 1.778 de dénivelé entre le mur extérieur et le mur de la chambre pour l'unité 401. En ce qui concerne l'unité 402, il a noté 1.734 de dénivelé au niveau du plancher, ce qui est pour lui excessif.

[35] M. Paquette dit que le dénivèlement des planchers a été dénoncé le 18 décembre 2018. En contre-interrogatoire, M. Paquette confirme qu'il a dénoncé le dénivelé pour l'unité 401 le 2 mai 2019, soit au moment où il s'est rendu compte que le sous-plancher avait un creux. M. Paquette ajoute qu'il l'a dénoncé en décembre 2018, mais l'annexe dont il en fait mention date du 2 mai 2019.

[36] Pour sa part, M. Dussault confirme qu'il y a un dénivelé des planchers des unités 401 et 402. Il confirme que le problème n'est pas le revêtement du sol, mais ce qui se retrouve en dessous. M. Dussault affirme que l'industrie permet un dénivèlement de 1/360, ce qui est très peu. M. Dussault ajoute qu'à l'œil, il voyait clairement que les planchers étaient dénivelés.

[37] Enfin, Mme Bélanger dit qu'il n'y a pas de craquement quant aux planchers, qu'ils sont à niveau et pour l'unité 401, elle a observé lors de la visite des lieux un petit vallon de 6.4 millimètres et avec un niveau de 4 pieds, nous avons un écart d'un quart de pouce. En ce qui concerne l'unité 402, elle n'a pas observé de dénivellation en utilisant son niveau.

### **Détermination**

[38] M. Paquette dit qu'il a fait la dénonciation de ces points en décembre 2018, mais l'annexe où se retrouve sa dénonciation est datée du 2 mai 2019. Nous sommes cependant toujours dans la première année de la couverture du Plan de garantie qui couvre les malfaçons.

[39] M. Dussault confirme qu'il y a un dénivelé des planchers des unités 401 et 402, ce que j'ai moi-même observé lors de la visite des lieux. M. Dussault affirme qu'il y a un écart de plus de 1/360 dans le dénivelé des planchers, tel que le permet l'industrie. Pour sa part, Mme Bélanger confirme qu'il y a un écart d'un quart de pouce pour le plancher de l'unité 401 et qu'elle n'a pas observé d'écart pour l'unité 402.

[40] Je note que M. Dussault note dans son rapport daté du 13 août 2019 à la page 24<sup>2</sup>, qu'il y a effectivement un dénivelé au plancher de l'unité 402 et il suggère que l'on apporte les correctifs nécessaires aux endroits requis.

[41] Par conséquent, en me basant sur la preuve devant moi, j'en viens à la conclusion que le dénivèlement des planchers des unités 401 et 402 relève de la malfaçon non-apparente et est couvert par le plan de garantie.

[42] Pour ces motifs, l'Entrepreneur doit prendre les mesures nécessaires afin de corriger les dénivelés aux unités 401 et 402.

### **Point #37 – Pente inversée du recouvrement d'aluminium**

[43] M. Paquette dit qu'il a dénoncé la pente inversée du recouvrement d'aluminium en décembre 2018. Il ajoute que l'Entrepreneur a fait des réparations au niveau du recouvrement d'aluminium du bâtiment, mais il reste encore la pente inversée au niveau de l'unité 401 à compléter. M. Paquette conclut qu'il peut y avoir de l'infiltration d'eau en raison de la pente inversée du recouvrement d'aluminium.

[44] En contre-interrogatoire, M. Paquette confirme qu'il a dénoncé ce point le 17 décembre 2018, à la page deux du rapport qu'il a fait avec M. Réjean Hébert. M. Paquette n'a pas parlé de pente inversée, ne connaissant pas le terme, mais il s'agit des tablettes d'aluminium près

---

<sup>2</sup> Pièce A-3



du soffite. Me Nantel fait observer qu'elle ne voit pas de tablette, ce à quoi M. Paquette répond qu'il a pris la photo du sol et non en hauteur avec une nacelle.

[45] M. Dussault affirme pour sa part que l'eau ne peut pas rester sur les composantes extérieures du bâtiment, elle doit être évacuée. Or, si l'eau reste sur la tablette, il y a risque d'infiltration. C'est pour cela qu'elle doit toujours être inclinée vers l'extérieur, comme une pente de terrain. C'est pour cette raison qu'il en fait mention dans son rapport du 24 septembre 2019 à la page 45.

[46] Enfin, Mme Bélanger dit que ce qui apparaît dans le rapport de M. Dussault, c'est de la contrefaçon. Elle dit que l'Entrepreneur a fait quelques réparations autour du bâtiment et qu'elle n'a pas observé de problématique autour de celui-ci. En outre, s'il y a infiltration d'eau, celle-ci va aller à l'intérieur, soit dans les chantepleurs, ce qui est prévu pour cet usage. Donc, nous retrouvons des espaces afin d'évacuer l'eau de sorte que cela assure que l'enveloppe du bâtiment soit protégée.

### **Détermination**

[47] M. Paquette affirme qu'il a dénoncé cette problématique dans le rapport qu'il a rédigé avec M. Réjean Hébert. J'ai observé que M. Paquette et M. Hébert n'ont pas été spécifiques dans leur dénonciation en parlant de pente inversée du recouvrement d'aluminium, mais n'étant pas des spécialistes en construction, ce n'était pas nécessaire pour eux d'être spécifiques.

[48] Je suis satisfait que le Bénéficiaire ait porté à l'attention de l'Administrateur en 2018, le fait qu'il y avait un manquement au revêtement d'aluminium et je me serais attendu à ce que ce problème soit corrigé.

[49] Je comprends qu'il puisse ne pas y avoir présentement d'infiltration d'eau, mais ce problème que j'ai constaté lors de la visite des lieux doit être corrigé par l'Entrepreneur. Par conséquent, j'accueille ce point, car étant couvert par les malfaçons non apparentes. Ce point doit être corrigé par l'Entrepreneur.

### **Point #57 – Unité système de chauffage – obstruction par le gel**

[50] M. Paquette affirme qu'à l'hiver 2018, les systèmes de chauffage Bosch des unités 401 et 402 ont gelé. Les systèmes ont dû être dégelés. M. Paquette ajoute que selon un document de la compagnie Bosch, intitulé : *Modèle intérieur résidentiel et commercial*, qu'il a déposé en preuve, dans le point 4.6.4, il y a des exemples approuvés d'installation de ventilation verticale et horizontale. Il dit que leur système est vertical et qu'il doit avoir une entrée d'air et une sortie d'air, selon les recommandations de Bosch. Enfin, M. Paquette demande à ce que le système de chauffage soit installé selon les exigences du fabricant.

[51] Pour sa part, Mme Bélanger dit qu'elle a été mise au courant qu'il y avait eu une situation au niveau du gel du système de chauffage pour les unités 401 et 402 et que l'installateur était intervenu afin de régler la situation. En outre, plus de 50 mois après les travaux correctifs, le problème n'est pas réapparu.

[52] Pour terminer, Mme Dumesnil affirme que ce sont des techniciens qualifiés, reconnus par Bosch, qui ont fait l'installation et que celle-ci a été faite selon les normes requises.

### **Détermination**

[53] Je considère que la dénonciation de ce point a été faite à l'hiver 2018-2019, soit dans la première année de la garantie. L'Entrepreneur est intervenu pour corriger la problématique et il ne s'est pas manifesté depuis. M. Paquette affirme que l'installation des unités de chauffage ne s'est pas faite selon les règles de l'art.

[54] Pour appuyer son témoignage, il nous présente en preuve un dépliant de Bosch expliquant l'installation des unités de chauffage. Je donne peu de foi au document présenté. Il aurait fallu qu'un spécialiste dans les installations de ce type d'unités de chauffage vienne nous expliquer la problématique, ce qui n'a pas été fait.

[55] En d'autres mots, j'ai insuffisamment de preuves crédibles et dignes de foi pour conclure qu'il y a une malfaçon dans l'installation des unités de chauffage Bosch. En outre, l'intervention du sous-traitant de l'Entrepreneur qui les avait installées nous permet plus de 50 mois plus tard d'affirmer que la problématique dénoncée ne s'est pas remanifestée.

[56] Or, il serait spéculatif pour moi d'affirmer qu'il y aura des problèmes futurs avec les unités de chauffage qui, selon toute vraisemblance, fonctionnent. Pour tous ces motifs, je rejette ce point car ne constituant pas une malfaçon.

### **Partie II – Vices cachés**

[57] Tenant compte du fait que la réception des parties communes est survenue le 7 août 2018, on constate que les demandes de réclamation qui ont été reçues par l'administrateur dans les 2<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup> année de la garantie, sont sujettes à l'alinéa 10 (4<sup>o</sup>) du Plan, à savoir :

*4<sup>o</sup> la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment 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.*

[58] Selon moi, pour constituer un vice caché, le vice doit être inconnu du Bénéficiaire au moment de la réception du bâtiment, le vice doit être caché et le vice doit être grave au point de rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou de diminuer son utilité à tel point

que le bénéficiaire ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu. La gravité du vice doit d'abord et avant tout s'évaluer en fonction du déficit d'usage, autrement dit, des limitations qu'il pose aux occupants des lieux.

[59] Dans les dénonciations faites dans la deuxième et/ou troisième année de la couverture du plan de garantie, nous retrouvons les points suivants.

**Points #26 et #55 - Cadres de porte d'entrée hors d'aplomb des unités 401 et 402**

[60] M. Paquette affirme qu'en ce qui concerne l'unité 401, on remarque visuellement que le cadre de porte d'entrée est hors d'aplomb. En outre, le seuil de porte est incliné en raison d'un dénivellement du plancher et il y a eu des interventions afin d'abaisser la bêche parce que la porte ne se fermait plus. En ce qui concerne la porte 402, elle a les mêmes problèmes que la porte 401.

[61] En contre-interrogatoire, M. Paquette dit que la dénonciation de la porte 402 s'est faite en même temps que la porte 401, mais il dit que la conciliatrice n'a pas tenu de cette porte dans sa décision du 5 mars 2020.

[62] Il dit que la dénonciation a été faite en octobre 2019. Il confirme en outre que les portes 401 et 402 ont été traitées dans le rapport de M. Dussault. M. Paquette se reprend en disant qu'effectivement, M. Dussault parle des portes dans son rapport, mais pour un autre sujet.

[63] En somme, M. Paquette dit que la dénonciation des portes a été faite le 14 octobre 2020. Il est à noter que M. Dussault parle dans son rapport du 24 septembre 2019 de la porte 401 en affirmant que la cale de la porte principale avant est hors d'aplomb et que le seuil de la porte est hors niveau.

[64] Pour sa part, M. Dussault affirme que le porte du 401 est hors niveau et que la porte est croche ainsi que le seuil de la porte. M. Dussault confirme qu'il n'a pas parlé de la porte du 402 dans son rapport, car si elle s'ouvrait bien, il n'y avait pas lieu d'en parler.

[65] Mme Bélanger dit, quant à elle, qu'en ce qui concerne la porte 401, nous sommes dans une situation de malfaçon. Cependant, en ce qui concerne la porte 402, elle a été dénoncée plus tard et nous nous situons dans la période de vice caché. Or, la problématique n'est pas un vice caché.

[66] Selon Mme Bélanger, ce sont des portes courantes d'accès à la propriété et avec les ouvertures de celles-ci, il faut ajuster les jointures ainsi que les poignées quand les portes en ont besoin. Elle ajoute que la situation avec la porte 402 a été dénoncée dans la troisième année de la garantie.

[67] Mme Bélanger dit que quand elle s'est rendue sur les lieux, elle a observé que l'Entrepreneur était intervenu pour la porte 401 et qu'elle s'ouvrait bien et qu'il s'agit d'une question d'entretien.

### **Détermination**

[68] Je suis d'accord avec Mme Bélanger quand elle affirme que la dénonciation avec la porte 402 se situe dans la troisième année de la garantie et qu'elle doit être un vice caché afin d'être couvert par la garantie.

[69] Or, en l'espèce, rien ne me permet de confirmer que la situation avec la porte 402 constitue un vice caché. En effet, rien ne la rend impropre à l'usage dont elle est destinée. Je rejette donc ce point quant à la porte 402.

[70] En ce qui concerne la porte 401, nous retrouvons la dénonciation dans le rapport de M. Paquette et de M. Hébert du 19 juillet 2018. Il est indiqué que le cadre de la porte de l'unité 401 est désajusté et se barre et s'ouvre difficilement.

[71] Par conséquent, la dénonciation de cette problématique se situe dans la première année de la garantie et est couverte par la malfaçon. Je suis donc d'avis que la porte de l'unité 401 doit être ajustée ainsi que son cadre de porte afin qu'elle puisse s'ouvrir correctement. J'accepte donc cette réclamation quant à la porte de l'unité 401 pour ces motifs.

### **Points #2 et #10 – Fissure du crépi et derrière celui-ci**

[72] Selon M. Paquette, la problématique dénoncée est qu'il y a une fissure derrière le crépi. En effet, il y aurait une fissure entre le mur de briques à droite et à gauche qui endommagerait le crépi et le détériorerait. Cette dénonciation a été faite le 9 novembre 2020, soit dans la troisième année de la réception du bâtiment, le 7 août 2018. Ce point a été traité dans la décision supplémentaire du 22 janvier 2021.

[73] En outre M. Paquette affirme que c'est au moment où une partie du crépi est tombé, qu'il a constaté qu'il y avait une fissure derrière celui-ci. Enfin, en contre-interrogatoire, M. Paquette confirme qu'il n'y a pas d'eau qui entre par la fissure au crépi.

[74] Pour sa part, M. Dussault, le témoin-expert du Bénéficiaire affirme que la fissure observée derrière le crépi est seulement un espace entre la brique et la fondation. Il affirme qu'il y a toujours 25 millimètres, soit un pouce d'air pour la ventilation et cela a été fermé avec un crépi. Selon lui, le crépi ne doit pas se découler et si le crépi s'ouvre en arrière et qu'il n'est pas bouché avec du béton ou autre matériau, il y aurait un risque potentiel d'infiltration, car toute fissure dans une fondation est un risque potentiel d'infiltration d'eau. Plus elle est large, plus le risque est élevé.

[75] En contre-interrogatoire, M. Dussault affirme qu'il y a, selon le Guide de performance de l'APCHQ, une tolérance de trois millimètres dans les murs de sous-sol qui ne doivent pas permettre à l'eau de pénétrer à l'intérieur du bâtiment. Or, selon le niveau de tolérance, les fissures d'un rétrécissement normal sont acceptables si elles ne dépassent pas trois millimètres, à condition, tels que mentionnés, que l'eau ne pénètre pas.

[76] Dans son témoignage principal, Mme Bélanger affirme que la fissure n'est pas une fissure qui se situe sous la brique, car les briques ne sont pas fissurées. Selon elle, c'est une fissure d'assèchement de matériaux qui est de moins de trois millimètres où nous pouvons voir les membranes qui protègent de l'infiltration d'eau.

[77] Mme Bélanger ajoute que pour ce qui est du crépi, c'est au niveau esthétique et que ce n'est pas obligatoire sur tous les bâtiments et en l'espèce, l'enveloppe du bâtiment répond aux normes de performance étanche.

[78] Mme Bélanger ajoute que la dénonciation a été faite au 27<sup>e</sup> mois de la garantie, soit en 3<sup>e</sup> année de couverture qui couvre les vices cachés de construction et que le point #10 ne correspond aucunement à un vice caché, ni même de malfaçon, car étant le résultat de comportement normal de matériaux dû à l'assèchement.

### **Détermination**

[79] Comme mentionné par M. Dussault, il y aurait un risque potentiel d'infiltration, car toute fissure dans une fondation est un risque potentiel d'infiltration d'eau si la fissure du crépi n'est pas corrigée. J'ai observé, lors de la visite des lieux, que la fissure est importante et qu'elle doit être corrigée.

[80] En effet, même s'il n'y a pas d'infiltration d'eau, il ne faut pas attendre qu'il y en ait une. La fissure est suffisamment importante à tel point que si elle n'est pas corrigée immédiatement, elle peut devenir grave au point de rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. Ce genre de fissures ne peut donc pas être ignoré et constitue comme en l'espèce un vice caché. Ces points sont donc couverts par la garantie et doivent être corrigés par l'Entrepreneur.

### **Point #41 – Marches et contremarches des escaliers**

[81] M. Paquette affirme que les marches dans les escaliers sont trop courtes et que les contremarches sont inégales, n'ayant pas toutes la même hauteur. Pour sa part, M. Dussault dit que selon le code du bâtiment, il y a une tolérance d'un ¼ de pouces au total entre la contremarche la plus basse avec la plus haute.

[82] Or, quand M. Dussault a pris ses mesures, il a observé une distance de ½ et de 1 pouce de différence. De plus, il y avait des contremarches de plus que 200 millimètres, soit plus de 8

pouces. Enfin, M. Dussault a observé que la norme minimale d'une marche d'escalier est de 250 millimètres et il a mesuré 225 millimètres, ce qui fait qu'il manque 25 millimètres de profondeur sur certaines marches, soit 1 pouce.

[83] Mme Bélanger confirme que le point #41 a été dénoncé dans le rapport de M. Dussault du 24 septembre 2019 et elle dit que l'on se retrouve dans la deuxième année de la couverture de garantie, soit dans la période de couverture pour les vices cachés. Mme Bélanger dit que ça pourrait être de la malfaçon, mais, compte tenu de la date de dénonciation, nous nous retrouvons dans la période de couverture pour les vices cachés.

[84] Mme Bélanger ajoute que les Bénéficiaires auraient pu dénoncer ce point bien avant, mais ils ne l'ont fait que le 24 septembre 2019. En outre, Mme Bélanger dit qu'elle a monté et descendu les marches à plusieurs reprises et elle n'a pas ressenti un rebond par rapport à une contremarche supplémentaire ou trop basse. En d'autres termes, Mme Bélanger n'a pas noté une grande problématique avec les marches et les contremarches.

[85] En contre-interrogatoire, Mme Bélanger affirme que le bâtiment était habité depuis deux ans quand ce point a été dénoncé, alors que s'il y avait eu une dangerosité des escaliers, cela aurait dû être dénoncé bien avant.

### **Détermination**

[86] Dans un premier temps, j'aimerais dire que ce point constitue une malfaçon et qu'il aurait dû être dénoncé avant par le Bénéficiaire. En attendant, dans la deuxième année de la couverture du Plan de garantie, il faut que la déficience constitue un vice caché.

[87] Or, rien dans ce point n'est caché, car il est très visible. En outre, rien ne me permet de conclure qu'il constitue une problématique grave au point de rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou diminuer tellement son utilité que le Bénéficiaire ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu. Pour ces motifs, je rejette la réclamation pour ce point.

### **Point #35 – Parement de maçonnerie**

[88] M. Paquette dit que ce sont toutes les barres qui se trouvent au-dessus d'un des garages qui ont 47 pieds de long. Or, M. Paquette ajoute qu'un bon nombre de ces briques dépassent les normes qui vont jusqu'à 36-37 millimètres de distanciation à plusieurs endroits. De plus, quand M. Paquette a vérifié dernièrement, il a observé des fissures dans le crépi.

[89] Pour sa part, M. Dussault affirme que le parement de maçonnerie se situe sur la façade droite du bâtiment au-dessus des portes de garage sur toute la longueur du mur. M. Dussault a observé qu'il y avait une mesure de 30 millimètres de certaines briques et il a vu quelques briques qui vont jusqu'à 36 millimètres. M. Dussault suggère de mettre un linteau en acier

sous le parement des briques à grandeur, car le mur de fondation supporte trois étages de maçonnerie.

[90] M. Dussault affirme qu'il peut y avoir des fissurations sur la brique et quand cela commence à fissurer l'eau rentre là-dedans et cela peut occasionner des problèmes majeurs, et par conséquent, des dépenses importantes.

[91] En contre-interrogatoire, M. Dussault confirme qu'il n'a pas vu de la fissuration sur le mur de maçonnerie lors de son inspection du 13 août 2019.

[92] Pour sa part, Mme Bélanger affirme que ce point a été dénoncé dans la deuxième année de la couverture de garantie, soit en période de vice caché. Mme Bélanger confirme que lors de sa première visite, elle a fait un échantillonnage et elle a observé un maximum total d'un pied et demi sur l'ensemble de l'ouvrage de 47 pieds, ce qui représente 1.06% de l'ensemble de l'ouvrage.

[93] En outre, Mme Bélanger n'a pas observé de désordre ni aucune fissure ni aucun joint de mortier. Le mortier était bon. Également, le mois passé, Mme Bélanger n'a pas vu de nouvelles fissures ni de désordre. Mme Bélanger clarifie que la fissure dont parle M. Paquette n'a rien à voir avec ce point, il s'agit d'une fissure de retrait normal qui n'a rien à voir avec un vice-caché.

### **Détermination**

[94] En ce qui concerne ce point, M. Dussault affirme qu'il n'a pas vu de fissure, mais il conclut qu'il peut y avoir des fissurations sur la brique et quand cela commence à fissurer, l'eau rentre là-dedans, cela peut occasionner des problèmes majeurs, ce qui peut occasionner des dépenses importantes.

[95] Or, même si M. Dussault n'a pas vu d'infiltration d'eau, je trouve que la déficience quant au parement de maçonnerie se situe dans la catégorie des vices cachés et risque de devenir grave au point de rendre le bien impropre à l'usage dont il est destiné.

[96] Selon moi, il ne faut pas attendre que l'ouvrage devienne impropre à son usage avant d'intervenir. Nous avons en l'espèce une situation sérieuse qui constitue un vice caché et qui doit être corrigée par l'Entrepreneur afin d'éviter son aggravation. Par conséquent, j'accepte ce point.

### **Point #52 – Fixation de l'escalier arrière**

[97] M. Paquette dit que l'escalier arrière qui mène vers l'unité 401 a des problèmes de craquement. Il dit que l'Entrepreneur s'était engagé à le réparer, mais que cela n'a pas été fait. M. Paquette se demande si l'escalier ne cache pas d'autres problèmes sous celui-ci, car

selon lui, ce n'est pas normal qu'un escalier craque comme cela et il conclut en disant qu'il doit y avoir quelque chose d'instable quelque part.

[98] En contre-interrogatoire, M. Paquette dit que ce point a été dénoncé le 2 mai 2019, mais il ajoute qu'il s'était rendu compte du problème avant cette date. M. Paquette mentionne qu'il n'avait pas fait attention auparavant, mais ce n'est qu'en 2019 qu'il a donné suite à ce problème en en faisant sa dénonciation.

[99] Pour sa part, M. Dussault dit qu'il n'en a pas fait mention dans son rapport d'inspection, car ça ne devait pas craquer quand il a inspecté les lieux.

[100] Mme Bélanger confirme que l'Entrepreneur s'était engagé à intervenir en 2018 afin d'améliorer la situation. Par conséquent, Mme Bélanger n'avait pas statué ni émis de statut officiel.

[101] Mme Bélanger ajoute qu'elle a monté les escaliers tranquillement, qu'elle les a descendus et elle n'a pas constaté de craquement anormal. Ce qui permet de conclure que l'Entrepreneur est intervenu et que les travaux ont été jugés satisfaisants. Mme Bélanger dit que nous ne sommes pas en présence d'une contrefaçon ni d'un vice-caché.

### **Détermination**

[102] Je suis d'accord avec Mme Bélanger. J'ai visité les lieux et je n'ai pas observé de problématique particulière avec l'escalier arrière. Cela dit, même si cette problématique peut constituer une malfaçon, elle ne rencontre aucunement les exigences du vice caché compte tenu de la couverture du Plan de garantie dont elle a été dénoncée. Pour ces motifs, je rejette ce point.

### **Point #58 – Carrelage de céramique glissant, escalier avant et arrière**

[103] Mme Stéphanie Dubé, la propriétaire de l'unité 101, affirme que le carrelage des escaliers est très glissant. Or, étant donné que son unité est dans le bas du bâtiment, elle a dû à plusieurs reprises, faire le « grand écart » dans les escaliers afin de ne pas tomber parce que les escaliers étaient très glissants, surtout en temps de neige ou de pluie. Par chance, Mme Dubé a pu s'agripper à la rampe de soutien.

[104] En revanche, le 6 décembre 2019, un livreur de Jacques Cartier Pizza, qui est venu chez elle, a glissé sur les marches et s'est ouvert le dos ainsi que le côté gauche de la fesse. Donc, il y eu intervention médicale compte tenu de ses blessures. Elle ajoute qu'il y avait beaucoup de sang dans les escaliers suite à cette chute. Enfin, Mme Dubé confirme que le Bénéficiaire a placé des bandes antiadhésives dans les escaliers afin d'atténuer le problème.



[105] En contre-interrogatoire, Mme Dubé dit qu'elle a avisé dès 2018 que le carrelage de céramique qui se trouve dans l'escalier avant et arrière était glissant.

[106] Pour sa part M. Paquette dit qu'il a été informé de ce point à l'hiver 2017/2018 étant une des personnes qui a trébuché dans les marches en descendant. Il ajoute que c'est Mme Surprenant qui a offert les premiers soins au livreur de pizza qui s'est blessé dans les escaliers.

[107] En contre-interrogatoire, M. Paquette dit qu'il a avisé l'Entrepreneur, le 6 décembre 2019, que le livreur de pizza était tombé dans les escaliers. M. Paquette dit que des propriétaires ont parlé des escaliers glissants dès 2018, mais ce n'est qu'en décembre 2019 qu'il en a informé l'Entrepreneur. En outre, M. Paquette dit que le Bénéficiaire a placé des bandes antiadhésives à l'hiver 2018-2019 afin d'atténuer le problème.

[108] Mme Bélanger dit que la dénonciation a été faite dans la deuxième année de la couverture de garantie et qu'elle a statué que le glissement des marches d'escalier ne constituait pas un vice-caché. En outre, Mme Bélanger dit que lors de sa visite, elle a observé que les carreaux de céramique étaient adéquats pour l'usage qu'ils étaient destinés.

[109] M. Marcel Dumesnil, témoin pour l'Entrepreneur, affirme qu'il a construit quinze complexes comme celui du Bénéficiaire, qu'il a utilisé la même céramique partout et que le bâtiment des Bénéficiaires est le seul qui présente ce genre de problème.

[110] En contre-interrogatoire, M. Dumesnil dit que la céramique est légale pour être utilisée dans des escaliers, car il y a une petite barre de métal en arrière qui permet d'arrêter le pied. M. Dumesnil trouve malheureux que le livreur de pizza soit tombé dans les escaliers, mais les personnes peuvent tomber partout, même sur les trottoirs. Il ajoute que la céramique est plus facile d'entretien et que celle qui est installée est faite pour les entrées et les corridors.

### **Détermination**

[111] Selon la preuve devant moi, je conclus que la dénonciation de la déficience quant au carrelage glissant des escaliers avant et arrière, a été faite dans la deuxième année de la garantie, soit, comme l'affirme M. Paquette, en décembre 2019.

[112] Pour ma part, je considère que la déficience observée fait partie de la malfaçon et non d'un vice caché. En effet, le carrelage des escaliers est fonctionnel, mais ne constitue pas de vice grave au point de rendre le bien impropre à l'usage. Les copropriétaires utilisent les escaliers quotidiennement malgré la problématique énoncée par M. Paquette et Mme Dubé. Pour ces motifs, ce point est rejeté.

## **Point # 5 – Lumières d’urgence manquantes dans le garage**

[113] M. Paquette affirme que c’est le technicien en vérification des systèmes à incendie qui lui a dit que d’après la réglementation, il devrait avoir une lumière d’urgence par garage et non seulement dans un seul garage, comme c’est le cas présentement. M. Paquette ajoute qu’il a fait cette dénonciation en décembre 2020 ou janvier 2021.

[114] Pour sa part, Mme Bélanger dit que, en ce qui concerne les lumières d’urgence, c’était concernant les espaces en avant des cages d’escalier et non dans les garages. Cela dit, Mme Bélanger dit que nous sommes dans un délai déraisonnable de dénonciation pour ce point et celui-ci ne constitue pas un vice caché.

[115] Mme Dumesnil dit qu’à la base, il devait y avoir un seul et unique garage pour quatre stationnements. C’est pour cela qu’il y a des ouvertures dans le haut et dans le bas des murs séparant les stationnements, mais qu’il est considéré comme étant un seul et même garage. Ces ouvertures permettent l’évacuation de l’eau, l’échange d’air, l’éclairage d’urgence et l’éclairage.

[116] Mme Dumesnil dit que s’il devait y avoir des lumières d’urgence dans chacun des stationnements, elles y auraient été placées dès le départ. En revanche, elle dit qu’Alarme SL fait une recommandation pour l’installation de lumières d’urgence dans le garage pour chaque stationnement, sans plus. Cela n’aurait rien à voir avec le Code du bâtiment ni une obligation, ce ne serait qu’une recommandation. Mme Dumesnil dit que si le Bénéficiaire veut des lumières d’urgence pour chaque stationnement, elle les invite à le faire à leurs frais, car l’Entrepreneur a fait l’installation des lumières selon les règles de l’art.

### **Détermination**

[117] Je suis d’avis que cette problématique constitue une malfaçon, mais, ayant été dénoncée dans la troisième année de la couverture du Plan de garantie, elle doit constituer une malfaçon afin d’être corrigée par l’Entrepreneur.

[118] Or, le rapport de vérification de la compagnie ALARME daté du 17 décembre 2019, qui affirme qu’il serait recommandé d’ajouter de l’éclairage d’urgence dans les garages (sauf dans le 2<sup>e</sup>) ..., s’inscrit davantage dans le cadre d’une suggestion que d’une malfaçon, mais certainement pas dans le cadre d’un vice caché.

[119] En effet, comme mentionné, le vice doit être caché et il doit être grave au point de rendre le bien impropre à l’usage auquel il est destiné ou diminuer tellement son utilité que le Bénéficiaire ne l’aurait pas acquis ou n’aurait pas donné si haut prix s’il l’avait connu. En l’espèce, cette déficience ne rencontre aucunement ces prérequis et les limitations aux

occupants ne sont pas majeures, car les garages peuvent très bien être utilisés sans la présence de l'éclairage d'urgence. Pour ces motifs, ce point est rejeté.

### **Partie III – Exclusions de la garantie**

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

*3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.*

#### **Point #59 – Mains courantes instables**

[120] M. Paquette dit que ce point a été dénoncé en décembre 2018, car les mains courantes des escaliers sont instables et ce depuis le début de la construction. Pour sa part, M. Dussault dit que lors de son inspection en 2019, il a constaté qu'il y avait une main courante qui n'était pas seulement décrochée, mais qu'elle était aussi mal ancrée.

[121] Mme Bélanger dit qu'il s'agit d'une exclusion qui se retrouve à l'article 29, paragraphe 3 du règlement. Elle dit qu'il existe des mains courantes en bois, parfois en acier ou en métal. Celles-ci sont en bois et les gens s'appuient sur celles-ci afin de descendre les escaliers et on parle de plusieurs utilisateurs.

[122] Mme Bélanger ajoute qu'il faut les rajuster et les resserrer parce qu'à force de les utiliser, elles se dévissent. Selon Mme Bélanger, c'est un problème récurrent qui doit avoir un entretien adéquat. Elle conclut en disant que sont exclues de la garantie les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire, telles que l'entretien inadéquat, comme en l'espèce.

#### **Détermination**

[123] Je suis d'accord avec Mme Bélanger à propos du fait que l'usage continu des mains courantes puisse les rendre instables. Il s'agit ici d'un entretien, même si à première vue, l'installation des mains courantes n'était peut-être pas des plus solides. Cela dit, il est important pour le Bénéficiaire d'entretenir l'immeuble et la solidification des mains courantes est l'un de ces entretiens.

[124] Par conséquent, je rejette ce point, car il fait partie des exclusions que nous retrouvons à l'alinéa 29 (3°) de la couverture du Plan de garantie.

### **Point #49 – Trottoir de béton arrière**

[125] M. Paquette affirme que la finition du trottoir a été mal exécutée. Nous observons une grande quantité de roches dans le mélange, ce qui fait que le trottoir est très rugueux et difficile d'entretien.

[126] M. Paquette ajoute que la dénonciation a été faite en 2018. Il précise cependant que lors de la construction du bâtiment, ce n'était pas le trottoir original. Il y avait initialement un trottoir avec une pente ascendante, ce qui fut corrigé par l'Entrepreneur avec un trottoir à pallier non rattaché au bâtiment. Alors, M. Paquette affirme que la dénonciation de ce nouveau trottoir a été faite en octobre 2019, à la suite du rapport de M. Dussault.

[127] Pour sa part, M. Dussault affirme qu'il ne connaît pas la raison pour la déformation du trottoir. Peut-être que c'est parce que le béton a séché trop rapidement et que la surface s'est écaillée ou qu'il y avait trop de béton, il ne sait pas ce qui fait que le trottoir soit ainsi. Le syndicat de copropriété lui a dit qu'il n'avait jamais utilisé de sel sur le trottoir et il ne connaît pas les causes de l'apparence du trottoir.

[128] Mme Bélanger dit que le trottoir fait partie des exclusions du règlement de garantie en vertu de l'article 29, paragraphe 2 de celui-ci. Cet article dit que sont exclus de la garantie les espaces de stationnement, beaucoup de surfaces situées à l'extérieur du bâtiment ... tels que les terrassements, les trottoirs, les allées, les systèmes de drainage et autres faces du terrain à l'exception de la porte.

[129] Par conséquent, ce point dénoncé correspond à un élément contenu dans cette exclusion du règlement. Elle ajoute que les paliers qui ne sont pas rattachés au bâtiment principal sont considérés comme des trottoirs ou des allées.

#### **Détermination**

[130] Dans un premier temps, il est important de comprendre que le trottoir initial était rattaché à la structure du bâtiment et il ne faisait pas partie des exclusions de la garantie. Or, c'est en le réparant que l'Entrepreneur a changé la destination de celui-ci comme étant une structure externe non rattachée au bâtiment.

[131] Je suis d'avis que la malfaçon dans la structure externe demeure, malgré le changement de nature fait unilatéralement par l'Entrepreneur. Par conséquent, la déformation du trottoir doit être mise en état selon les règles de l'art, car il fait partie de la structure initiale qui a été réparée par l'Entrepreneur.

[132] Or, même si je comprends que les trottoirs qui ne sont pas rattachés au bâtiment sont visés par les exclusions à la garantie, nous sommes ici en présence d'une réparation antérieure

non satisfaisante d'un trottoir qui était initialement rattaché à la structure dont l'alinéa 29 (3<sup>o</sup>) ne s'appliquait pas.

[133] Pour ces motifs, la réparation du trottoir doit se faire selon les règles de l'art et comme ce n'est pas le cas en l'espèce, j'accepte ce point.

### **Frais d'expertise**

[134] L'article 124 du Règlement stipule que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au bénéficiaire lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[135] Or, considérant la pertinence du témoignage de M. Dussault, qui a visité et examiné les lieux et dont les services ont été spécifiquement retenus par les Bénéficiaires afin de soutenir leur position lors de cette audience, le tribunal est d'avis que l'Administrateur devra assumer uniquement ses honoraires pour assister à l'arbitre au montant de \$ 459.90.

### **Commentaires**

[136] J'aimerais ajouter que, malgré les nombreux points en litige et la durée du traitement de cette demande d'arbitrage qui a fait l'objet de plusieurs décisions supplémentaires de la part de l'Administrateur, j'ai beaucoup apprécié le professionnalisme ainsi que le respect entre les parties. Ce fut un plaisir pour moi de présider à cet arbitrage.

### **Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant aux points suivants dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art, à savoir :

**Point #15** – Seuil de portes de l'ascenseur

**Point #25** – Porte d'entrée principale

**Points #34 et #55** – Dénivellation des planchers – unités 401 et 402

**Point #37** – Pente inversée du recouvrement d'aluminium

**Point #26** – Cadre de porte d'entrée hors d'aplomb uniquement de l'unité 401

**Points #2 et #10** – Fissure du crépi et derrière celui-ci

**Point #35** – Parement de maçonnerie

**Point #49** – Trottoir de béton arrière

**ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

**ORDONNE** à l'administrateur de rembourser les honoraires de M. Dussault pour venir témoigner à l'audience et qui furent encourus par les Bénéficiaires au montant de **\$ 459.90**;

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur

Fait le 8 juin 2021.



---

Robert Néron, Arbitre