

Identification des parties :

LES BÉNÉFICIAIRES : Copropriété 205, du Sanctuaire
Manon Plourde – gestionnaire
Case postale 26016
Trois-Rivières (Québec) G8Y 7M1

L'ENTREPRENEUR : Les Habitations Bellaco inc.
Case Postale 85133
Mont-Saint-Hilaire (Québec), J3H 5W1

L'ADMINISTRATEUR : La Garantie Abritat inc.
7333, place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

Chronologie :

18 septembre 2014 : Réception des parties communes (pièce A-10).

10 octobre 2017 : Réception par l'Administrateur des réclamations écrites (pièce A-5).

22 novembre 2017 : Inspection du bâtiment par l'Administrateur.

22 janvier 2018 : Rapport d'inspection et de décision de l'Administrateur.

14 février 2018: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, et désignation de l'arbitre par GAJD.

19 mars 2018: Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur.

21 mars 2018 : Clarifications apportées par les Bénéficiaires sur les points en litige

9 avril 2018 : Conférence préparatoire.

13 avril 2018 : Autres clarifications par les Bénéficiaires sur les points en litige

13 avril 2018 : Suspension des procédures d'arbitrage à la demande des Bénéficiaires en discussion avec l'Entrepreneur sur les points en litige

14 juin 2018 : Conférence préparatoire (suite).

11 septembre 2018 : Confirmation de la part des Bénéficiaires que certains points de leur demande sont réglés et suite de la conférence préparatoire

18 septembre 2018 : Confirmation par les Bénéficiaires d'un autre point réglé.

19 octobre 2018 : Transmission de l'avis d'audience d'arbitrage aux parties

5 novembre 2018 : Audience

Les 8, 12, 13, 14 et 23 novembre 2018 : Réception de preuve additionnelle de la part des Bénéficiaires et de l'Administrateur

9 décembre 2018 : Décision arbitrale.

Mandat et juridiction :

Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 14 février 2018. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

Le litige :

[1] La Copropriété 205 du Sanctuaire est située à Sainte-Julie. Il s'agit d'un immeuble en copropriété divise de 14 unités d'habitation, sur quatre étages. Chaque unité d'habitation possède un balcon ou une terrasse privée et il y a un garage souterrain commun.

[2] Le rapport de réception des parties communes du bâtiment préparé par François Dussault T.P. indique que l'inspection préalable à la réception des parties communes de la copropriété a eu lieu le 18 septembre 2014 (pièce A-2).

[3] Le 10 octobre 2017, l'administrateur reçoit une lettre de dénonciation du Syndicat des copropriétaires du 205, du Sanctuaire datée du 2 octobre, accompagnée d'une liste de plusieurs points que lui présentent les bénéficiaires (A-5). Il s'agit du second dossier de dénonciation par les bénéficiaires pour ce bâtiment.

[4] Le 22 novembre 2017, l'inspecteur-conciliateur désigné par l'administrateur, Anne Delage, T.P., effectue l'inspection relative aux demandes des bénéficiaires. Elle produit son rapport (la décision de l'administrateur pour le dossier 327103-2) (la « **Décision** ») le 22 janvier 2018 en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** »). Dans ce rapport l'administrateur rejette la demande de correction des déficiences des bénéficiaires, car:

- Les bénéficiaires avaient dénoncé par écrit ces déficiences dans la 3^e année suivant la réception des parties communes conformément aux exigences de l'article 27.4 du Règlement.

- Le plan de garantie de l'administrateur dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles, couvre alors la réparation des vices cachés.
- L'administrateur n'est pas en mesure d'établir que ces déficiences causent un déficit d'usage ou rendent le bien impropre à l'usage qu'il est destiné.

[5] Mme Delage conclut que les situations dénoncées ne satisfont pas aux critères de vice caché au sens de l'article 27.4 du Règlement.

[6] Le 5 février 2018, les bénéficiaires font appel de la Décision de l'administrateur sur 17 points de leur demande et le Tribunal est saisi du dossier le 14 février 2018.

[7] La conférence préparatoire s'étale sur plusieurs appels-conférence tenus entre le 21 mars et le 11 septembre. Au cours de cette période, les bénéficiaires et l'entrepreneur se rencontrent pour tenter de résoudre ces points. À la fin de cette période, les bénéficiaires confirment au Tribunal que certains points sont corrigés par l'entrepreneur et d'autres ont été retirés par les bénéficiaires. Trois (3) points ne sont pas réglés. Il s'agit de trois (3) déficiences suivantes :

- Point no. 7.1 : Compartimentation des locaux de rangement accessibles par l'extérieur ne comportant pas le degré de résistance au feu requis;
- Point no. 7.2 : Absence de gicleurs ou de détection dans les locaux de rangement accessibles par l'extérieur;
- Point no. 7.8 : Absence des critères de conception et des plaquettes d'identification des composantes du système de gicleurs.

[8] Ce sont ces trois (3) points qui font l'objet de l'audition d'arbitrage tenue le 5 novembre dernier et de la présente décision.

La valeur du litige :

[9] Les bénéficiaires estiment à 38 500 \$¹, la valeur des coûts des mesures correctives faisant l'objet de l'ensemble des points de leur dénonciation initiale (A-11).

[10] Le total des estimations des coûts présentées par les bénéficiaires relativement aux trois (3) points non réglés et qui font l'objet de la présente décision est de 20 680 \$². Le Tribunal est d'accord que ce montant représente

¹ Excluant les taxes

² 13 860 \$ (pose de gypse) + 1 160 \$ (peinture) + 2 950 \$ (pose d'un détecteur de chaleur) + 2 710 \$ (calculs hydrauliques et fourniture de plaquettes). Montants excluant les taxes.

la valeur de la main-d'œuvre outillage et équipement et des matériaux des travaux correctifs décrits par les bénéficiaires.

Les témoignages :

[11] Les personnes suivantes ont témoigné lors de l'arbitrage : pour les bénéficiaires Manon Plourde, gestionnaire de la Copropriété 205, du Sanctuaire, et Réjean Forgues et Michel Guillemette, membres du conseil d'administration, pour l'entrepreneur Dominique Bélanger, actionnaire de l'entreprise, et pour l'administrateur Anne Delage, T.P., inspecteur-conciliateur.

Remarques générales :

[12] Il y a lieu de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la loi et le Règlement.

[13] Ce règlement est d'ordre public³. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par l'administrateur, l'entrepreneur ainsi que les bénéficiaires de la garantie, et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du plan.

[14] C'est dans ce cadre législatif et réglementaire que l'arbitre doit analyser la demande d'arbitrage. Ainsi, l'arbitre ne peut intervenir que si preuve lui est faite d'un manquement de l'entrepreneur à ses engagements contractuels ou à ses obligations légales de construire un bâtiment exempt de malfaçon, vice caché ou vice majeur de conception ou de construction dans le cadre du Règlement.

[15] Étant donné que les bénéficiaires contestent le bien-fondé de la Décision de l'administrateur, le fardeau de la preuve repose sur eux afin de démontrer que la position de l'administrateur est contraire aux dispositions à l'article 2803 du Code civil :

« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa présentation est fondée. »

[16] Les parties ont remis plusieurs documents en preuve pour l'audition du 5 novembre dernier. Les bénéficiaires et l'administrateur ont aussi remis à la soussignée et aux autres parties, d'autres documents par courriel dans les semaines suivantes. Le dernier document de preuve a été transmis le 23 novembre.

³ Articles 3,4,5,105, 139 et 140 du Règlement.

[17] Bien que je les ai tous analysés, le Tribunal d'arbitrage ne fera pas le résumé des témoignages reçus durant l'audience et de la documentation reçue, ni de toute la jurisprudence déposée.

[18] Le Tribunal va se limiter à extraire de la preuve faite et de la réglementation, les éléments essentiels le conduisant à trancher le présent litige.

Points nos. 7.1 et 7.2:

Compartimentation des locaux de rangement accessibles par l'extérieur ne comportant pas le degré de résistance au feu requis, et absence de gicleurs ou de détection dans les locaux de rangement accessibles par l'extérieur.

Les faits et la preuve

[19] Chaque unité d'habitation possède un balcon ou une terrasse privée. Un local de rangement extérieur (ci-après appelé « remise ») mesurant environ 5 1/2 pieds par 2 pieds se trouve sur chacun des 14 balcons ou terrasses. La remise, construite adjacent au mur qui sépare l'habitation de la terrasse, est munie d'une porte extérieure de 34 pouces de large qui s'ouvre vers le balcon/la terrasse. Dans la prolongation de cette remise se trouve une garde-robe intérieure qui mesure aussi environ 5 1/2 pieds par 2 pieds et qui s'ouvre vers l'intérieure de l'habitation. Le mur extérieur entre l'habitation et le balcon/terrasse continu et tourne sur un angle de 45 degrés. La porte double extérieure qui permet aux occupants de l'habitation de se rendre sur le balcon/terrasse se trouve dans cette partie du mur extérieur.

[20] Le 23 août 2017, soit en troisième année de garantie, le syndicat reçoit un avis de non-conformité au règlement municipal 1168, du Service des incendies de la Ville concernant huit (8) points relevés (pièce B-2). Les deux premiers éléments listés dans l'avis sont les suivants :

« ...

- *Compartimentation des locaux de rangement accessibles par l'extérieur n'offrant pas le degré de résistance au feu requis.*
- *Absence de protection par gicleurs ou de détection dans les locaux de rangement accessibles par l'extérieur.*
- ... »

[21] Dans cet avis, la Ville ajoute que : « Afin de permettre la correction de ces éléments jugés non conformes, nous avons déposé une demande d'intervention auprès de la Régie du bâtiment en construction. Dans le cadre de leur intervention,

ils pourront valider la nature des éléments jugés non conformes et interpellier au besoin, les concepteurs et entrepreneurs ayant exécuté les travaux. »

[22] Le 20 novembre 2017, la Régie du bâtiment du Québec (la RBQ) émet l'Avis de correction 1-3736090242-1, où elle énumère ces deux (2) points parmi d'autres et élabore comme suit à ces sujets (pièce A-9) :

« 5. Article 344, Selon le CCQ 2005 mod. Québec (D.293-2008), « Div B9.10.18.3.2) » assurer la conformité aux exigences applicables lors de la construction ou la transformation à l'article :

Div. B 9.10.18.3.2) Installer ou ajouter des détecteurs d'incendie (chaleur ou fumée) reliés au système d'alarme incendie dans les locaux de rangement ne faisant pas partie des logements.

Installer un détecteur d'incendie dans tous les locaux de rangements accessibles par les balcons.

...

7. Article 344, Selon le CCQ 2005 mod. Québec (D.293-2008), « Div B9.10.9.14.1) » assurer la conformité aux exigences applicables lors de la construction ou la transformation à l'article :

Div. B 9.10.9.14.1) Rendre conforme les séparations coupe-feu entre les suites en utilisant des matériaux appropriés afin d'obtenir un degré de résistance au feu de 45 minutes.

Séparer, par des matériaux offrant 45 minutes de séparation coupe-feu les locaux de rangement accessibles de l'extérieur des logements. »

[23] La RBQ indique dans sa lettre que : *« Comme cela est spécifié sur l'avis de correction ci-joint, vous contrevenez à la réglementation applicable en vertu de la Loi sur le bâtiment RLRQ, c.B-1.1... »*. La RBQ ajoute que cette situation constitue une infraction passible d'amendes et accorde aux bénéficiaires un délai de correction de 60 jours.

Le degré de résistance au feu requis pour les remises (le point 7.1)

[24] Le plan d'architecture du projet 11-734 non numéroté énumère les *« Critères du CCQ 2005 applicables au projet »*. Parmi ceux-ci il indique que

pour les locaux de rangement, le degré de résistance au feu doit être de 45 minutes⁴ (pièce B-3).

[25] L'extrait du plan d'architecture A-12 « Détails, coupe escalier-1 » (pièce B-3) montre les détails de la coupe de mur « C5 » « *Cloison rangement ext* ». Ce détail comprend une feuille de gypse 5/8 de type X.

[26] Lors de leurs témoignages respectifs, Anne Delage et Dominique Bélanger confirment que le gypse 5/8 de type X a une résistance au feu de 45 minutes.

[27] Réjean Forgues témoigne que lors de la visite d'inspection du Service incendie de la ville, l'inspecteur et lui ont pu constater l'absence du gypse 5/8 type X dans le mur extérieur de la remise, et qu'il était substitué par une feuille d'aspenite qui n'a pas la résistance au feu requise.

[28] Dominique Bélanger a collaboré ce fait et a ajouté que sur le plan d'architecture A-4, la coupe de mur C5 n'est montrée que sur les murs intérieurs des remises. Mme Delage est venue dire que selon son expérience, la raison d'être de la résistance au feu demandée de 45 minutes est pour permettre aux occupants de l'habitation de disposer de 45 minutes pour évacuer le bâtiment lors d'un incendie, et qu'il n'y a pas d'utilité à ce que le mur extérieur des remises ait la même résistance au feu, puisque ce mur sépare la remise de la terrasse ou du balcon.

[29] Cependant je note que le plan A-4, indique que la coupe de mur M2 s'applique pour les murs extérieurs du bâtiment adjacents aux terrasses/balcons, incluant ceux de la remise, et cette coupe comprend également une feuille de gypse 5/8 de type X. Il me semble alors clair que l'architecte demandait du gypse 5/8 de type X dans tous les murs de la remise.

[30] Par ailleurs, l'estimation des coûts présentée par les bénéficiaires comprend l'installation de 2 feuilles de gypse 5/8 type X dans le plafond des remises. Dominique Bélanger fait remarquer lors de son témoignage que deux (2) feuilles ne sont pas nécessaires pour créer une résistance au feu de 45 minutes.

Absence de détecteur d'incendie dans les remises (le point 7.2)

[31] Le plan PI 05 «*Mécanique – Plan du rez-de-chaussée – drainage, événements* » préparé par GRV Expert-conseils (GRV) comprend des notes relatives à la protection incendie (pièce B3.1). La première note fait référence à des normes nationales de 1995 et indique :

⁴ Pour D.P.F. (Disp. D'obturation)

« Les systèmes de protection doivent être conformes à la norme NFPA 13, CNB-95, CNPI-95 et règlements municipaux. »

[32] Le plan PI 02 (pièce E-3) de la même série de plans, montre le parcours des lignes et des détecteurs d'incendie à installer dans les plafonds du bâtiment. Ce plan montre un détecteur d'incendie dans la garde-robe située dans la prolongation de la remise, mais aucun détecteur d'incendie n'est spécifié dans les remises.

[33] Lors de l'audition, Dominique Bélanger a témoigné que selon lui, il avait l'obligation d'installer les détecteurs d'incendie là où ils étaient montrés sur les plans préparés par les ingénieurs de GRV, ce qu'il a fait.

[34] Mais le Tribunal observe que l'annexe II du Règlement « Liste des engagements de l'entrepreneur » précise que l'entrepreneur s'engage :

*« ...
3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;
... »*

[35] L'entrepreneur doit donc s'assurer qu'il respecte non seulement les plans de construction, mais aussi les normes en vigueur.

[36] À la fin de l'audition, le Tribunal questionne les bénéficiaires à savoir quels étaient les normes et les règlements municipaux en vigueur à l'époque de la construction du bâtiment, et ceux-ci s'engagent à fournir de l'information à ce sujet dans la semaine suivante.

[37] Les documents reçus au cours des semaines suivant l'audition ont permis au Tribunal de constater que:

- Les plans de gicleurs font référence aux normes de 1995. La ville confirme qu'ils se sont référés aux normes de 1995 lors de l'approbation des plans de gicleurs, mais ajoute que l'autorité en matière des normes en vigueur est le RBQ.
- Le permis de construction du bâtiment 205, rue du Sanctuaire a été émis le 27 novembre 2012 (pièce E-1).
- Le Règlement de construction 1102 de la ville de Sainte-Julie, en vigueur au moment de l'émission du permis, annonce que le Code de construction du Québec, Chapitre 1 – Bâtiment et Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié) sont applicables, ainsi que le Code national de prévention des incendies – Canada 2005, le Code de construction du Québec, Chapitre III, Code National de Plomberie (CNP) – Canada 2005 (modifié) et le Code de sécurité du Québec et leurs suppléments, modification et annexes.

- La page web « Conformité aux normes applicables en fonction de l'année de construction de la Régie du bâtiment du Québec » (la RBQ) indique que le Code de construction du Québec, chapitre Bâtiment (CNB 2005 modifié – Québec) est applicable pour les bâtiments construits ou transformés du 17 mai 2008 au 14 juin 2015.

[38] Basé sur la preuve documentaire soumise au Tribunal, j'en conclus que les normes en vigueur à l'époque de la construction étaient celles de 2005, comme indiqué sur les plans d'architecture.

[39] Selon l'avis de correction de la RBQ daté du 20 novembre 2017, pour être conforme aux normes de 2005, un détecteur d'incendie (chaleur ou fumée) relié au système d'alarme incendie, doit être ajouté dans chacune des 14 remises du bâtiment.

Analyse et discussion

[40] Les points 7.1 et 7.2 contestés par les bénéficiaires concernent les remises mesurant 5 ½ pieds par 2 pieds en superficie, situées entre l'habitation et le balcon ou la terrasse de chaque unité.

[41] La preuve présentée devant le Tribunal porte à conclure que pour être conforme aux plans préparés par les professionnels et aux normes en vigueur, il faudrait :

- Ajouter du gypse 5/8 de type X dans les murs extérieurs des remises, tel que spécifié sur les plans d'architecture, et si le RBQ l'exige pour être conforme, en poser au plafond de la remise;
- Ajouter un détecteur d'incendie relié au système d'alarme dans chaque remise

[42] Il est important de noter ici que ces déficiences ont été soulevées lors d'une inspection par le Service incendie de la Ville de Sainte-Julie du 23 août 2017 qui a eu lieu dans la 3^e année de garantie (pièce B-2).

[43] Dans sa Décision du 22 janvier 2018, l'inspecteur-conciliateur indiquait à ce sujet que:

« Bien que celles-ci aient été découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.4 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que ces situations causent un déficit d'usage ou rendent le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

« 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, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que les situations dénoncées ne rencontrent pas les critères de vice caché au sens de l'article 27.4 du Règlement. »

[44] Afin de connaître les critères d'un vice caché, il faut se référer à l'article 1726 du Code civil et si nécessaire à l'interprétation doctrinale ou jurisprudentielle de cet article. Cet article stipule que:

*« 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. »

Gras ajouté

[45] Lors de l'arbitrage, aucune preuve n'a été apportée au Tribunal dans le sens que le bâtiment ou une partie du bâtiment était rendu impropre à l'usage auquel il était destiné suite à la découverte de ces déficiences.

[46] Est-ce que, s'ils connaissaient ces déficiences, les bénéficiaires auraient acheté leur habitation seulement à un moindre prix ? Le coût estimé pour corriger ces déficiences est de 17 970 \$⁵ soit 1 284 \$⁶ par habitation. Ces coûts représentent moins de 1 %, des coûts de construction ⁷du projet (voir pièce E-1), et une fraction encore inférieure du prix des habitations qui dépasse vraisemblablement 200 000 \$ l'unité.

[47] Le Tribunal ne croit pas que les acheteurs auraient refusé d'acheter leur habitation au prix d'achat s'ils avaient su de ces correctifs à faire.

⁵ Coût estimé des corrections des points 7.1, 7.2 et 7.8 (20 680 \$) – coût estimé pour le point 7.8 (2 710 \$).

⁶ = 17 970 \$/14

⁷ La valeur des travaux annoncée sur le permis de construction est de 1,6M\$.

[48] Les bénéficiaires ont remis aux parties et à la soussignée deux (2) autorités que j'ai consultées pour rendre cette décision.

[49] Ces deux (2) autorités ont un lien avec le présent cas, en ce que les déficiences relevées portent sur la sécurité incendie du bâtiment. Cependant, selon la preuve présentée au Tribunal, la gravité du cas présent ne s'apparente pas à celle des situations décrites dans ces autorités.

[50] Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100*⁸, l'arbitre Alcide Fournier fait référence à l'affaire *Syndicat du 18 Impasse Huet*⁹ où l'arbitre Yves Fournit écrit :

« ...

[356] Le Code national du bâtiment vise à limiter la gravité et les effets d'un incendie ou d'une explosion. Il limite la probabilité qu'en raison de sa conception ou de sa construction, le bâtiment soit exposé à un risque inacceptable de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie.

[357] Bref, les objectifs et énoncés fonctionnels visent à ce que les composants prévus pour la conception ou incorporés dans la construction du bâtiment aient le degré de résistance au feu recherché pour éviter des blessures aux occupants et leur assurer suffisamment de temps pour évacuer le bâtiment en toute sécurité, de limiter des dommages au bâtiment, donc de retarder sa défaillance ou son effondrement et, par voie de conséquence, faciliter la sécurité et le travail des sauveteurs-pompiers. »

Gras ajouté

[51] Dans le cas présent, les bénéficiaires ont reçu des avis de non-conformité sur ces deux aspects des remises des balcons/terrasses du bâtiment. Selon la preuve soumise au Tribunal, les deux murs de la remise adjacents à l'habitation ont une résistance au feu du degré requis de 45 minutes (feuille de gypse 5/8 de type X), mais pas les deux autres murs qui sont adjacents à l'extérieur (aux balcons/terrasses).

[52] Fort probablement, les occupants ne vont pas très souvent dans leur remise de balcon/terrasse. Ce n'est pas un endroit où les occupants apportent des objets et déchets variés régulièrement, telle la salle de déchets dans le sous-sol d'un immeuble. Elles ne se trouvent pas non plus dans les issues de secours du bâtiment, où circuleraient les occupants lors de l'évacuation d'un bâtiment en incendie.

⁸ Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 c. Habitation Ste-Vac 2000 Inc., sentence arbitrale de Alcide Fournier datée du 27 février 2018, CCAC no S17-021501-NP

⁹ Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec Inc (Condos Place d'Amérique) (O.A.G.B.R.N., 2016-08-08), SOQUIJ AZ-5132509

[53] Les bénéficiaires n'ont pas apporté de preuve au Tribunal sur les risques de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie relié aux déficiences des remises.

[54] Les déficiences des remises sont sans doute des « malfaçons » au sens du Règlement, et ont alors été dénoncées hors du délai prescrit. Mais elles ne sont pas des « vices cachés » au sens de l'article 27.4

Point no. 7.8 :

Absence des critères de conception et des plaquettes d'identification des composantes du système de gicleurs

Les faits et la preuve

[55] En la 3^e année de garantie, le 27 juin 2017, lors d'une inspection annuelle du système de gicleurs, la compagnie Protection Incendie Idéal émet six (6) recommandations, parmi lesquelles la suivante (pièce A-3):

« 2016-01 La fiche de calcul hydraulique est manquante à être apposée au système de gicleurs par l'entrepreneur-installateur d'origine »

[56] Ce point apparaît également dans l'avis de non-conformité adressé le 23 août 2017, au Syndicat par le Service des incendies de la ville, ainsi (pièce B-2):

*« ...
- Absence des critères de conception et des plaquettes d'identification des composantes du système de gicleurs.
... »*

[57] L'année suivante, le 18 juillet 2018, l'assureur des bénéficiaires fait parvenir une lettre à ces derniers leur demandant de lui rendre compte si les recommandations du rapport de Idéal de juin 2017 ont été suivies et si non, d'indiquer la raison pour laquelle les bénéficiaires ne les auraient pas adoptées.

[58] Le formulaire complété par le responsable du Syndicat indique que toutes les recommandations de Idéal ont été suivies, sauf celle qui concerne la fiche de calcul hydraulique (le point 7.8 du présent arbitrage), et que « *La conception et le calcul hydraulique sont de la responsabilité de GRV Expert-Conseil. Ce dernier a fait faillite et l'ingénieur au dossier a été radié de l'Ordre. Ce dossier est en arbitrage avec Abrisat.* » (Pièce B-7)

[59] Lors de son témoignage, Réjean Forgues fait remarquer que le plan PI 05 «Mécanique – Plan du rez-de-chaussée – drainage, événements » préparé par GRV indique à la note 12 :

« Attacher une affiche plastifiée indiquant les critères de conception pour chaque système conçu hydrauliquement. »

[60] Dominique Bélanger témoigne que l'ingénieur chargé de la conception des plans de projet a fait faillite et n'est plus membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec (OIQ). Il dit qu'il a fait des démarches auprès de l'OIQ, mais que celles-ci n'ont pas porté fruit. Il ajoute par ailleurs que selon lui, les ingénieurs de GRV n'ont pas fait de calculs pour les critères de conception puisque les surpresseurs de la ville de Sainte-Julie, requis pour faire ces calculs, n'ont été installés qu'en 2014-2015, après la construction du bâtiment.

[61] Anne Delage témoigne que ces éléments, soit le manque de documentation sur les calculs hydrauliques et les plaquettes, ne sont pas des déficiences aux travaux de construction du bâtiment. Ils peuvent amener des craintes pour les bénéficiaires, mais ce ne sont pas des déficiences.

Analyse et discussion

[62] Le manque des informations sur les critères de conception et des plaquettes d'identification des composantes, du système de gicleurs, ne portent pas atteinte à la qualité des travaux de construction.

[63] Cette situation est similaire à celle que décrit l'arbitre Claude Dupuis dans l'affaire *André Hébert – Syndicat de copropriété*¹⁰. M. Dupuis écrit dans sa décision :

« ...

[29] Les dispositions de l'article 27 ne stipulent pas que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs couvre le défaut de fourniture par l'entrepreneur de certificats de garantie, de plans de construction ou de tout autre document technique servant au fonctionnement des équipements. Toute réclamation de ce genre doit donc être rejetée, à moins qu'il ne soit démontré que l'absence de tels documents pourrait porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment, ce qui n'a pas été prouvé dans le présent dossier, nonobstant l'avis d'infraction.

[30] À l'article 1 du décret 841-98 – Loi sur le bâtiment, le terme « bâtiment » est clairement défini, et on ne peut considérer les plans ou certificats comme en faisant partie.

¹⁰ André Hébert – Syndicat de copropriété et 9122-9385 Québec inc, décision arbitrale de Claude Dupuis datée du 13 janvier 2005 (GAMM), APCHQ : 036373

[31] *Pour ces motifs, la réclamation du bénéficiaire relative à ce point est REJETÉE.*

... »

[64] Ce motif rédigé par M. Dupuis s'applique aussi au cas présent.

[65] Le fait que ces données et ces plaquettes n'ont pas été transmises aux bénéficiaires ne constitue pas un « vice caché » dans le sens du Règlement et force nous est de constater que leur dénonciation est tardive.

Conclusions

[66] Pour l'ensemble des motifs susmentionnés et selon la preuve déposée et entendue, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

[67] Le Tribunal est d'opinion cependant que les frais d'arbitrage doivent être à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

REJETTE la demande des Bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement, **ORDONNE** que l'Administrateur assure les frais du présent arbitrage.



Rosanna Eugeni, ing
Arbitre