

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

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

---

Entre

Les Constructions Chapam inc.  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

Syndicat des copropriétaires, ROCHE Condominiums  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualité d'administrateur  
provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat inc.  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Abrisat : 16-057 JP 330616-1

No dossier GAJD : 20160403

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour l'Entrepreneur : Me Pascal Plouffe (De Chantal D'Amour Fortier)

Pour les Bénéficiaires : Me Clément Lucas (De Grandpré Joli-Cœur)

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau (Contentieux des garanties  
Abrisat/GMN)

Dates d'audience : les 20, 21 juin 2017 et 29 août 2017

Lieu d'audience : Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333, place des Roseraies  
Anjou (Québec)  
H1M 2X6

Date de la décision : le 12 octobre 2017

## Chronologie :

14 août 2014 : Réception des parties communes (pièce A-3)

5 mars 2015, 7 avril 2015 et 11 mai 2015 : Réception par l'Administrateur de trois (3) lettres de dénonciation des Bénéficiaires sur des points du rapport de réception des parties communes, rédigé par la firme Cossette & Touchette inc, adressées à l'Entrepreneur (pièces A-4, A-5 et A-8).

11 mai 2015 : Réception par l'Administrateur de la Demande de réclamation des Bénéficiaires (formulaire Abridat) (pièce A-9)

29 juin 2015 : Demande par l'Administrateur à l'Entrepreneur d'intervenir, et de préciser dans les 15 jours les mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par les Bénéficiaires (pièce A-10)

3 novembre 2015: Inspection du bâtiment par l'Administrateur (pièce A-11)

1<sup>er</sup> février 2016 : Rapport d'inspection et décision de l'Administrateur (pièce A-11).

2 mars 2016 : Accusé de réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage du 29 février 2016 de la part des bénéficiaires et désignation de l'arbitre par GAJD

3 mars 2016 : Réception par GAJD de la demande d'arbitrage de la part de l'entrepreneur.

5 mars 2016 : Désignation du même arbitre par GAJD

1 avril 2016 : Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur (pièces « A »).

15 avril, 30 juin, 22 août, 3 octobre, 15 novembre et 16 décembre 2016 : Conférence préparatoire

19 août 2016 : Réception des pièces « B » des Bénéficiaires qui comprend le rapport d'expertise d'Enerset Consultants du 16 août 2016

12 septembre 2016 : Réception de la pièce B-9 des Bénéficiaires : le rapport d'expertise de SoftdB de mai 2016

26 mai 2017 : Transmission de l'avis d'audience aux parties.

29 mai 2017 : Réception d'un cahier de déclarations sous serment des Bénéficiaires

20 et 21 juin 2017 : Visite du bâtiment et audience

21 juin 2017 : Désistement de l'Entrepreneur quant à sa réclamation

29 août 2017 : Plaidoiries

## INTRODUCTION

[1] La propriété du Syndicat des copropriétaires, Roche Condominiums (les Bénéficiaires), est située au 6410, rue De la Roche à Montréal. Ce bâtiment est constitué d'une structure de trois (3) étages reposant sur l'enceinte d'un garage au niveau sous-sol. Il comprend 14 unités d'habitation et deux unités commerciales, ainsi que 9 unités de stationnement, 15 cases de rangement et 2 espaces de rangement pour les unités commerciales, situées au sous-sol (pièce A-1).

[2] Le rapport de réception des parties communes du bâtiment préparé par Cossette & Touchette inc. daté du 30 septembre 2014 indique que l'inspection préalable à la réception des parties communes de la copropriété, effectuée conjointement par le professionnel choisi par les Bénéficiaires, la firme Cossette & Touchette inc, l'Entrepreneur et le syndicat, a eu lieu le 14 août 2014 (pièce A-3). Ce rapport décrit plusieurs observations faites pendant l'inspection et les présentes par points, et qualifie chacune d'elle soit comme «Dérogação au Code de construction du Québec » ou soit comme « Déficience ».

[3] Les 23 février, 31 mars et 5 mai 2015, les Bénéficiaires transmettent à l'Entrepreneur avec copie conforme à l'Administrateur: «... *la liste des dénonciations sur lesquelles nous ne nous entendons pas et pour lesquelles nous désirons ouvrir un dossier de réclamation auprès de la garantie...* », en lien avec les points indiqués dans le rapport de réception des parties communes de Cossette et Touchette (pièces A-4, A-5 et A-8).

[4] Le 11 mai 2015, l'Administrateur reçoit la Demande de Réclamation de la part des Bénéficiaires portant sur les parties communes (pièce A-9).

[5] Le 3 novembre 2015, en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur inspecte le bâtiment en présence des représentants des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur. Le 1<sup>er</sup> février 2016, il rend sa décision sur 25 points réclamés par les Bénéficiaires (dossier 330616-1) | (la « **Décision** » ) (pièce A-11).

[6] Dans la Décision de l'Administrateur, il accueille la demande de réclamation des Bénéficiaires à l'égard des points nos 1 à 8 et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un délai de 45 jours de la réception de la Décision, et ne considère pas les demandes des Bénéficiaires, numérotés points 9 à 23. N'ayant pas pu constater les points 24 et 25, l'inspecteur conciliateur convient de les revoir plus tard si les problèmes dénoncés se manifestent de nouveau et que les Bénéficiaires les dénoncent par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur avant le 30 juin 2016.

[7] Le 29 février 2016, les Bénéficiaires font appel des points n° 10, n° 11 et n° 14 de la Décision de l'Administrateur du 1<sup>er</sup> février 2016 (pièce A-12). Ce litige fait l'objet d'une autre décision arbitrale rendue par la soussignée (dossier GAJD no. 20160203).

[8] Le 3 mars 2016, l'Entrepreneur fait appel des 8 points accueillis par l'Administrateur dans sa Décision (pièce A-14).

[9] Un dernier point « fixation de la sortie de la hotte » a été ajouté par la suite, car il avait été constaté par les parties lors de l'inspection du 3 novembre 2015 et suivi par une dénonciation par courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur. L'Administrateur a émis un addenda à sa Décision le 28 novembre 2016, dans lequel il ne donne pas suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires. Le 16 décembre 2016, le procureur des Bénéficiaires informe le Tribunal qu'ils ne contesteront pas ce point de la Décision de l'Administrateur.

[10] Les Bénéficiaires ont avisé la soussignée que les points 24 et 25 ne sont plus en litige.

[11] Le 16 décembre 2016, les dates du présent arbitrage et de l'arbitrage qui concerne les 3 points contestés par les Bénéficiaires, sont fixées aux 20 et 21 juin 2017, de concert avec les parties et leurs procureurs, les parties ayant convenu de se rencontrer au printemps 2017 pour tenter de s'entendre sur les solutions à apporter le cas échéant pour résoudre certains points en litige qui étaient d'ordre mineur.

[12] Lors de la visite des lieux le 20 juin 2017, les procureurs des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur ont confirmé à la soussignée que les parties n'avaient réussi à s'entendre sur aucun des points en litige.

[13] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

[14] Par ailleurs, les parties ont accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition.

#### VALEUR DU PRÉSENT LITIGE

[15] J'évalue à environ 60 000 \$, les mesures afin d'apporter les corrections, telles qu'appert des allégations faites par l'expert des Bénéficiaires Enerset Consultants sur les travaux correctifs à faire pour les points 6 et 7 et suite à la visite des lieux du 20 juin 2017 m'ayant permis d'observer les 8 points de la Décision contestés par l'Entrepreneur.

## FAITS PERTINENTS

[16] Suite à la Demande de réclamation des Bénéficiaires du 11 mai 2015, l'Administrateur donne raison aux Bénéficiaires sur les 8 points suivants, tel qu'il appert de sa Décision du 1<sup>er</sup> février 2016 (Pièce A-11) – ci-dessous la numérotation des points apparaissant dans le rapport de réception des parties communes apparaît entre parenthèses :

- Point n° 1 : Clous restants sur les murs de fondation (2.2, 4.1)
- Point n° 2 : Taches de mortier sur la maçonnerie (4.5)
- Point n° 3 : Coupe-Froid de la porte du balcon 201 (7.19)
- Point n° 4 : Sortie des issues devant des baies vitrées non protégées (9.3)
- Point n° 5 : Étanchéité des parois des fosses de retenue du garage (10.2.)
- Point n° 6 : Température élevée en été à l'intérieur du garage (12.3)
- Point n° 7 : Aménagement de la sortie d'air extérieure du garage (12.4, 12.5)
- Point n° 8 : Clés des portes extérieures des balcons et de la terrasse du toit

[17] L'Administrateur opine que ces points sont des vices et malfaçons apparents, dénoncés par écrit selon les termes du Règlement, tel qu'il appert de cet extrait de sa Décision:

*« Les points 1 à 8 consistent en des vices et malfaçons apparents, lesquels ont été dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 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 :*

*2 ° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. »*

*Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points. »*

[18] Le 3 mars 2016, l'Entrepreneur présente sa demande d'arbitrage auprès de GAJD contestant la Décision de l'Administrateur sur ces 8 points (Pièce A-14).

[19] Les Bénéficiaires font appel à une firme d'ingénieurs-conseils pour faire une expertise sur les points 6 et 7 de la Décision, qui concernent le système de ventilation et climatisation du bâtiment. Le 16 août 2016, ils transmettent au Tribunal et aux parties, l'expertise détaillée préparée par Serge Taillon, ingénieur, de la firme Enerset Consultants inc. (ci- après appelé le rapport Enerset) (pièce B-8).

[20] Le 29 août 2016, le procureur des Bénéficiaires écrit à l'Administrateur au sujet du contenu du rapport Enerset, que :

*« En regard de la décision précédemment rendue par Abritat et dudit rapport, il appert que les sections 4.7 à 4.15, 5.7 à 5.15 et 6.3 n'ont pas fait l'objet, pour l'heure, d'une décision de l'administrateur... »*

*En conséquence et par la présente, nous formulons au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires, Roche Condominiums, dont nous sommes les procureurs et conseillers juridiques, une réclamation invitant l'administrateur du plan à mandater l'inspecteur conciliateur Jacques Fortin afin d'établir un addenda à sa décision en date du 1<sup>er</sup> février 2016... »*

[21] Le 3 octobre 2016, l'Administrateur lui répond que :

*« Nous accusons réception de votre demande d'ouverture d'une nouvelle réclamation concernant les sections 4.7 @ 4.15, 5.7 @ 5.15 et 6.13 du rapport de l'ingénieur Serge Taillon daté du 16 avril (sic) 2016.*

*L'analyse exhaustive des problématiques relevées par l'ingénieur en lien avec la ventilation du garage nous apparaît comme un complément d'information aux points 6 et 7 déjà reconnus à titre de malfaçons sujettes à corrections par l'entrepreneur.*

*... »*

[22] Après la visite des lieux, le 20 juin 2017, l'expert Serge Taillon témoigne devant le Tribunal sur les points 6 et 7 de la Décision qui concernent le système de climatisation et ventilation de l'immeuble. Il présente son rapport du 16 août 2016, soit ses constatations des lieux, les analyses qu'il a effectuées, les résultats de ses analyses et ses conclusions.

[23] À la fin de l'interrogatoire de l'expert Taillon, l'arbitrage est interrompu à la demande du procureur de l'Entrepreneur pour permettre à ce dernier de s'entretenir avec les parties.

[24] Le 21 juin, le second jour de l'audition, après d'autres pourparlers entre les parties en matinée, le procureur de l'Entrepreneur informe le Tribunal et les parties que l'Entrepreneur se désiste de sa demande d'arbitrage sur les points 1 à 8 de la Décision de l'Administrateur et qu'il s'engage à terminer la correction de tous ces travaux le ou avant le 1<sup>er</sup> novembre 2017.

[25] Invité ultérieurement par le Tribunal à s'expliquer sur les raisons de ce désistement, l'Entrepreneur a simplement indiqué :

*« ...La raison est que l'on a décidé de s'assurer que le dossier puisse se terminer rapidement. En effet, si la contestation avait été maintenue, nous aurions eu*

*besoin de plus de temps d'audition. De plus, nous avons voulu minimiser les frais. »*

## DÉCISION SUR LES FRAIS D'EXPERT ET SUR LES COÛTS D'ARBITRAGE

[26] Dans sa Décision du 1<sup>er</sup> février 2016, l'Administrateur qualifie les 8 points contestés par l'Entrepreneur de vices et malfaçons, lesquels ont été dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 27.2 du Règlement.

[27] Suite à la contestation par l'Entrepreneur des points 1 à 8 de la Décision, les Bénéficiaires ont engagé un expert pour analyser les points 6 et 7 qui concernent la climatisation et ventilation du bâtiment.

[28] Parmi les points contestés par l'Entrepreneur, ce sont les points 6 et 7 qui sont les plus complexes à analyser. Selon le rapport Enerset, ces problèmes requièrent des travaux correctifs majeurs.

[29] Les Bénéficiaires ont transmis le rapport détaillé de l'expert Taillon à l'Entrepreneur et à la soussignée le 16 août 2016. Ce rapport donne raison aux Bénéficiaires et appuie la Décision de l'Administrateur quant aux points 6 et 7.

[30] Pendant les plaidoiries, le procureur des Bénéficiaires rappelle que le 15 décembre 2016, avant le début de l'arbitrage, invité par le Tribunal à préciser les motifs de ses demandes d'arbitrage, l'Entrepreneur avait indiqué avoir réalisé les travaux conformément aux règles de l'art, et le cas échéant, les travaux correctifs requis.

[31] Me Lucas souligne également que l'Entrepreneur a attendu le 21 juin 2017, que les Bénéficiaires administrent toute la preuve d'expert en la personne de l'ingénieur Serge Taillon, avant de se désister de sa demande d'arbitrage sur l'ensemble des points portés en arbitrage et s'engager à compléter les travaux correctifs de tous ces 8 points pour le 1<sup>er</sup> novembre 2017.

[32] Selon lui, il est justifié que l'Entrepreneur soit condamné à payer aux Bénéficiaires les frais de l'expert Taillon, car c'est l'Entrepreneur qui leur a fait encourir ces frais.

[33] Il cite l'article 124 du Règlement en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, puis plus tard soumet trois (3) autorités. Cet article se lit comme suit :

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

*Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement*

doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

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

Souligné par la soussignée [34] Le procureur de l'Administrateur plaide qu'à son avis, c'est la version en vigueur avant le 1er janvier 2015 (ci-après appelé la « version 2014 ») qui s'applique en l'instance, et que dans cette version, le paragraphe de l'article 124 souligné ci-dessus n'apparaît pas. Me Parenteau plaide que selon la « version 2014 », les Bénéficiaires n'ont pas droit au remboursement des frais d'expertise puisqu'ils ne sont les demandeurs. Elle produit plus tard deux (2) autorités pour appuyer sa position.

[35] En effet, l'article 124 du Règlement « version 2014 » se lit comme suit :

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

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

[36] Après consultation des autorités soumises par les procureurs, et réflexion sur celles qui me paraissent les plus pertinentes<sup>1</sup>, j'en viens à la conclusion que dans le cas présent où :

- le plan de garantie est enregistré chez la Garantie Abris, soit l'une des 3 personnes morales autorisées par la Régie sous le Règlement en vigueur en 2014 avant que le Législateur n'impose les nouvelles conditions en vigueur le 1er janvier 2015 (décret 156-2014, G.O.Q., 5 mars 2014, n° 10, p.869);
- la construction du bâtiment a vraisemblablement débuté en 2013;
- pour la plupart, les copropriétaires ont acquis leur fraction de l'immeuble de l'Entrepreneur en 2013 ou en 2014;
- le Syndicat de copropriété du bâtiment été constitué le 2 avril 2014 et la réception des parties communes par les Bénéficiaires a eu lieu le 14 août 2014;

c'est le Règlement « version 2014 » qui est en vigueur, et non pas celui en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

[37] Ce dossier présente toutefois des circonstances particulières.

---

<sup>1</sup> 3093-2313 Québec inc et Alexandra Létourneau et Louis Bouchard et l'APCHQ (CCAC Dossier no S15-022401-NP, Me Roland-Yves Gagné). Étienne Pedneault et Chloé Pedneault et Le Porte-Hauban inc. et Abris (GAMM Dossier no 2016-06-005, Me Jean Doyle), Abris et Habitations Voyer-Le-Haut Corbusier inc. c. La Régie du Bâtiment du Québec et la GCR (2015 QCCS 682, l'Honorable André Prévost)



[38] Dans le cas présent, les Bénéficiaires ont fait faire une expertise sur deux (2) points de la Décision contestés par l'Entrepreneur qui sont complexes à analyser.

[39] Les Bénéficiaires auraient-ils engagé l'expert Taillon, n'eut-été que l'Entrepreneur ait contesté la Décision de l'Administrateur ? Il me paraît évident que non.

[40] Il n'y a aucun doute que le rapport Enerset et le témoignage de l'expert Taillon aient servi à convaincre l'Entrepreneur de se désister de sa demande d'arbitrage.

[41] L'article 116 du Règlement (version 2014, et qui n'a pas été modifié depuis) se lit comme suit :

*« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »*

[42] Le Tribunal considère :

- compte tenu de la nature complexe des problèmes énumérés au point 6 et point 7 de la Décision, il était opportun pour les Bénéficiaires de faire appel à un expert pour en faire l'étude;
- qu'il n'y a aucun doute que le rapport Enerset et le témoin Taillon sont les facteurs dominants qui ont porté l'Entrepreneur à se désister de sa réclamation; et que
- l'article 116 du Règlement autorise l'arbitre à faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[43] En conséquence, en vue de l'article 116 du Règlement et des circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal est d'opinion que les frais raisonnables et justifiés du rapport et du témoignage de l'expert Taillon se doivent d'être à la charge de l'Entrepreneur.

[44] Les frais de l'expert Taillon demandés par les Bénéficiaires sont-ils tous raisonnables et justifiés ?

[45] Les Bénéficiaires demandent le remboursement de deux factures de l'expert Taillon, l'une pour la préparation du rapport Enerset et l'autre pour son témoignage, ainsi que 3 autres factures énumérées ci-dessous, .la somme totale réclamée (taxes incluses), étant :

- Facture 2006 de Enerset : 3 566,64 \$ (pièce B-8.1)
- Facture 2007 de Enerset : 4 383,26 \$ (pièce B-8.3)
- Diner de l'expert Taillon le 20 juin 2017 (audition) : 19,50 \$ (pièce B-8.3)
- Facture de Groupe mécaplus: 388,57 \$ (pièce B-8.4)
- Facture de Caltech : 459,90 \$ (pièce B-8.4)
- Pour un total de : 8 817,87 \$ taxes incluses.

[46] J'ai réduit le montant demandé par les Bénéficiaires pour les raisons suivantes et accorde une somme de 6 896,09 \$ taxes incluses:

Le taux horaire chargé par l'expert Taillon en été 2016 pour la rédaction du rapport, est de 185 \$/heure, tandis la facture relative au témoignage datée de l'été 2017, est à 215 \$/heure, ce qui représente une augmentation de 15 % du taux horaire sur une année, sans justificatif. Sur une année l'augmentation du taux devrait être tout au plus de 2,5 %, et j'ai donc corrigé le taux à 190 \$/heure. Je réduis également la somme des heures de préparation et de rencontres avec le procureur précédent l'arbitrage, de 9 heures (3 + 6) à 5,5 (3 + 2,5) heures, car ce nombre me semble plus proportionné, le montant ainsi réduit de la facture 2007 de Enerset devient alors 3 115,66 \$ taxes incluses.

- La facture de Groupe mécaplus inc. est reliée aux essais effectués par Enerset pour lesquels il devait faire partir le ventilateur de façon manuelle, mais aucun mode manuel n'était disponible. Je considère cette dépense nécessaire à la rédaction du rapport d'Enerset, mais compte la moitié seulement de cette facture, car d'autres travaux décrits semblent plutôt relever de la maintenance du bâtiment. Montant considéré de cette facture : 194,29 \$.
- La facture de Caltech décrit des travaux de balancement demandé par les Bénéficiaires. Je n'ai pas de preuve que cette dépense est liée à l'étude des points 6 et 7 de la Décision, je ne l'ai donc pas considérée.

[47] Qu'en est-il des frais d'arbitrage ?

[48] L'article 123 du Règlement précise que :

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

*... »*

[49] Conformément à l'article 123 susmentionné, le Tribunal départage les coûts du présent arbitrage de la façon suivante : 50 % à la charge de l'Administrateur et 50 % à la charge de l'Entrepreneur.

POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

CONSTATE le désistement de l'Entrepreneur,

ORDONNE que l'Entrepreneur pourvoie aux travaux correctifs requis afin de corriger les problèmes décrits aux points 1 à 8 points de la Décision de l'Administrateur, selon les règles de l'art, et les normes en vigueur applicables au bâtiment, le ou avant le 1er novembre 2017;

ORDONNE à l'Entrepreneur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de 6 896,09 \$ taxes incluses représentant les frais de l'expertise Enerset portant sur les points 6 et 7 de la Décision.

ORDONNE que les coûts des présentes procédures d'arbitrage soient partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.



---

Rosanna Eugeni, ing  
Arbitre