

ARBITRAGE

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

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

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **SDC DU 434 NOTRE-DAME, REPENTIGNY**
Mme Francine Pellerin
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET : **9274-4200 QUÉBEC INC.**
Habitations Trigone inc.
Madame Marie-Pier Racine
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET : **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC**
INC. – Administration temporaire
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.009 & GAJD.013

N° dossier GHQ : 102369 [11342 & 11523]

N° dossiers GAJD : 20171710 & 20172712

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M. Claude Prud'Homme, Ing., LL.M.

Pour les Bénéficiaires : M^e Daniel Champagne
Mme Francine Pellerin
Bénéficiaire

Pour l'Entrepreneur : M^e Christine Gosselin

Pour l'Administrateur : M^e Jean-François Godin
M. Yvan Gadbois,
Inspecteur - conciliateur

Date de l'audition : 13 décembre 2018

Date de la décision arbitrale : 18 mars 2019

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour le premier dossier le 24 octobre 2017, et pour le second, le 3 janvier 2018.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels

12/06/15	Date de la "Prise de possession de l'unité n° 305" par la Bénéficiaire Ducharme
01/10/15	Date du constat de la problématique du balcon extérieur et avis "verbal" à l'Entrepreneur
06/04/16	Dénonciation de la problématique du balcon l'Entrepreneur (BE-01) cc. Administrateur
18/03/16	Date de la réception des parties communes
14/07/14	Date de la "Fin des travaux" → inscrite au formulaire "d'Inspection pré-réception"

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires SDC 434 Notre-Dame Repentigny n° conciliation 11342

13/11/17	Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires
13/10/17	Réception par QH (Administrateur) de la réclamation + dénonciation des Bénéficiaires - via courriel
575 jrs cal.	Délai en jours calendrier entre l'inspection pré-réception et la dénonciation. (env. 5,6 mois)
14/11/17	Réponse de l'Entrepreneur à la lettre des Bénéficiaires du 26 octobre 2017.
29/11/17	En liasse : courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur - Avis 15 jours incluant courriel de dénonciation des Bénéficiaires + avis remise par courriel à l'Entrepreneur + avis de remise par courriel aux Bénéficiaires .
15/08/17	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur (Y. Gadebois) de l'Administrateur .
19/09/17	Date d'émission de la " Décision " par l'Administrateur (qui comporte 7 points).
17/10/17	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires (3 Points contestés).
24/10/17	Avis de nomination de l'Arbitre et ouverture du dossier transmise par GAJD

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 30 000 à \$ 60 000 \$ (évaluation des Bénéficiaires en considérant les 2 dossiers)

LE LITIGE

- [2] Le présent arbitrage fait suite à la demande d'unification des dossiers n° 102369 [11342] et n° 102369 [11523] telle que déposée par le procureur de l'Administrateur en date du 22 janvier 2018 puis acceptée par l'arbitre le 20 février 2018. Seront donc traités simultanément ces deux (2) dossiers dans la présente sentence.

- [3] Le présent litige vise à la contestation par les Bénéficiaires [Syndicat de la copropriété] d'une partie des « Décisions de l'Administrateur », (les « **Décisions** »).

- [4] Pour le dossier de conciliation n° 11342 qui portait initialement sur sept (7) points, les Bénéficiaires font appel de trois (3) Points pour lesquels l'Administrateur a initialement tranché en faveur de l'Entrepreneur lors de l'émission de cette *Décision*, soit les Points 2, 3 et 5 (« **Point(s)** ») ;

Point n° 02 : Gicleurs aux parties privatives
 Point n° 03 : Génératrice (tests de fin de ligne)
 Point n° 05 : Pourriture à la terrasse de l'Unité n° 305

- [5] Pour le dossier de conciliation n° 11523 qui portait lui initialement sur vingt (20) points, les Bénéficiaires font appel de cinq (5) Points pour lesquels l'Administrateur a initialement tranché en faveur de l'Entrepreneur lors de l'émission de cette *Décision*, soit les Points 11, 12, 14, 15 et 16 (« **Point(s)** ») ;

- Point n° 11 : Gicleurs manquants près des portes de garage
- Point n° 12 : Plaque [sic] signalétiques manquantes
- Point n° 14 : Rapport de balancement du système de ventilation
- Point n° 15 : Ensemble des documents « tel que construit »
- Point n° 16 : Rapport initial d'alarme incendie S-537

- [6] Lors de l'arbitrage, l'*Arbitre* et les parties ont reconnu les qualifications et le titre d'expert de Mme Lisa-Marie Bisailon de la firme Cossette et Touchette de même que pour M. Pierre Bonneville de la firme PE Consultant, tous deux témoignant pour les *Bénéficiaires*. Du côté de l'*Administrateur*, l'inspecteur-conciliateur M. Yvan Gadbois est présenté comme témoin « technique » de faits.
- [7] Du côté de l'*Entrepreneur*, malgré multiples demandes échelonnées sur une période de plus de 5 mois, le curriculum vitae de la personne désignée comme témoin expert n'a été fournie que le matin de l'arbitrage. Cette personne désignée par la procureure de l'*Entrepreneur* est M. Christian Faubert ingénieur. Il a été remarqué que M. Faubert a été partie prenante au dossier. De plus, M. Faubert est à l'emploi d'Habitations Trigone. Il y occupe un poste décisionnel, tel qu'inscrit à son curriculum vitae où il est clairement indiqué que depuis 2009, M. Faubert est vice-président aux opérations. Questionné par l'*Arbitre* sur son expérience à titre « d'expert », M. Faubert confirme qu'il a eu « quelques » mandats pendant la période où il était à l'emploi de la firme GÉNIVAR, mais qu'il n'en a pas fait depuis. Je note que M. Faubert a quitté GÉNIVAR il y a près de 10 ans (2009). J'ai ensuite demandé à M. Faubert s'il avait personnellement visité les lieux en regard des Points où il entend témoigner à titre d'expert. Il confirme que non. J'ai finalement demandé à M. Faubert s'il avait pour ce dossier précis, remplis et signé une **Déclaration relative à l'exécution de la mission d'un expert (article 235 du Cpc)**. Ce dernier a répondu par la négative.
- [8] Considérant que M. Faubert a été directement impliqué dans le(s) Point(s) pour lequel(s) il entendait témoigner à titre de témoin expert, considérant le lien d'emploi qui lie M. Faubert et l'*Entrepreneur* au dossier depuis 2009, considérant que M. Faubert est une personne en autorité chez l'*Entrepreneur*, considérant qu'il n'a pas su démontrer l'impartialité d'un témoin expert, considérant que les dires de M. Faubert pourraient manquer d'objectivité, considérant qu'il n'a pas fait la preuve, ni dans son curriculum vitae, ni lorsqu'interrogé de ses qualités d'expert, considérant que dans le meilleur des cas M. Faubert n'a pas rendu des services d'expert depuis tout près de 10 années et finalement considérant que M. Faubert entendait rendre une opinion d'expert sans même avoir vu personnellement la problématique en question, il a été annoncé à la procureure de l'*Entrepreneur* que la qualité de témoin expert n'était pas reconnue à M. Faubert. Il a été suggéré à l'*Entrepreneur* de faire témoigner M. Faubert à titre de témoin ordinaire, ce qui a été décliné par la procureure de l'*Entrepreneur*.
- [9] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas objectées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

LES PIÈCES

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

En plus des documents mentionnés à la liste des pièces transmise le 11 décembre 2018 (incluant les Pièces BE-1 @ BE-16), le procureur des *Bénéficiaires* a déposé lors de l'audience les documents suivants :

BE-17 : Factures (n° 2018-061 au montant de \$ 402.41 tti et n° 2018-062 au montant de \$ 574.88) des honoraires de l'expert M. Pierre Bonneville (PB Consultants).

BE-18 : Facture (n° 2142 au montant de \$ 1 158.32 tti) des honoraires de l'expert Mme Lisa-Marie Bisailon (Cossette et Touchette).

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

E-01 : Lettre d'opinion de M. Christian Faubert (Expert).

E-02 : Extraits des plans de gicleurs aux portes de garage du bâtiment.

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

En plus des documents mentionnés à la liste des pièces transmise le 22 octobre 2018 (incluant les Pièces A1 @ A-16), le procureur de l'*Administrateur* a déposé lors de l'audience le document suivant :

A-17 : Curriculum vitae de l'inspecteur – conciliateur M. Yvan Gadbois;

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[13] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu le 3 juillet 2018 à 9 :30. Préalablement à l'arbitrage, l'*Arbitre* a initié une téléconférence impliquant les parties au dossier. Cette téléconférence a eu lieu le 22 octobre 2018. Le Procès-Verbal de cette téléconférence et la convocation à l'arbitrage ont été transmis par courriel aux parties à l'intérieur des délais prescrits.

FAITS ET TÉMOIGNAGES

DÉSISTEMENT D'UN DES POINTS RÉCLAMÉS PAR LES BÉNÉFICIAIRES

Point n° 02 : GICLEURS AUX PARTIES PRIVATIVES (selon la numérotation de la Décision de l'Administrateur)

[14] Le 17 janvier 2018, nous avons été avisés par courriel que les *Bénéficiaires* se désistaient du Point n° 02 : GICLEURS AUX PARTIES PRIVATIVES.

DÉSISTEMENT DE CERTAINS POINTS SUITE À UNE ENTENTE ENTRE LES PARTIES

Point n° 11 : GICLEURS MANQUANTS PRÈS DES PORTES DE GARAGE (selon la numérotation de la Décision de l'Administrateur).

Point n° 12 : PLAQUE [sic] SIGNALÉTIQUES MANQUANTES (selon la numérotation de la Décision de l'Administrateur)

Point n° 03 : GÉNÉRATRICE [TESTS DE FIN DE LIGNE] (selon la numérotation de la *Décision* de l'Administrateur)

Point n° 16 : RAPPORT INITIAL D'ALARME INCENDIE S-537 (selon la numérotation de la *Décision* de l'Administrateur)

[15] Dans un premier temps, l'*Arbitre* et les parties ont été avisées par courriel le 25 octobre 2018 qu'une entente était survenue entre l'*Entrepreneur* et les *Bénéficiaires* et que les Points suivants qui étaient en litige avaient été résolus à la satisfaction des *Bénéficiaires* et que ces derniers se désistaient maintenant de ces Points :

Point n° 11 : Gicleurs manquants près des portes de garage

Point n° 12 : Plaque [sic] signalétiques manquantes

[16] Dans un deuxième temps, l'*Arbitre* et les parties ont été avisées par courriel le 12 novembre 2018 que l'*Entrepreneur* entendait déplacer la génératrice existante suite à la construction de la troisième tour d'habitation du complexe. Sur la foi de la confirmation de ce déménagement faite par la procureure de l'*Entrepreneur* lors de l'arbitrage, les Points suivants qui étaient en litige sont dorénavant considérés comme étant résolus à la satisfaction des *Bénéficiaires* et ces derniers se désistaient donc maintenant de ces Points :

Point n° 03 : Génératrice (tests de fin de ligne)

Point n° 16 : Rapport initial d'alarme incendie S-537

Point n° 5 : POURRITURE À LA TERRASSE DE L'UNITÉ N° 305 (selon la numérotation de la *Décision* de l'Administrateur)

Exposé et Preuve des *Bénéficiaires*

[17] Comme premier témoin, le procureur des *Bénéficiaires* a fait entendre Mme Josée Ducharme, l'une des propriétaires d'une unité de condos (Unité n° 305) du 434 Notre-Dame à Repentigny, l'unité où les problèmes de terrasse sont survenus.

[18] Mme Ducharme a pris possession de l'Unité n° 305 le 12 juin 2015, mais n'a jamais reçu ni le contrat d'achat préliminaire, ni les documents joints au contrat (tel le Plan de Garantie de Qualité Habitation).

[19] En référence avec la problématique du balcon extérieur, la *Bénéficiaire* mentionne s'être aperçue d'un problème d'infiltration d'eau dès octobre 2015 et l'avoir signalé à l'*Entrepreneur* (Pièce BE-01). Lors de sa visite avant achat, il est constaté des problèmes d'infiltration d'eau visibles sur le béton non recouvert du condo, problèmes qui ont dans un premier temps été traités par l'*Entrepreneur* en changeant la porte d'accès au balcon. Pour tenter de régler la problématique, une grille gratte pied a ensuite été installée. Le 28 octobre 2015, alors que les *Bénéficiaires* avaient aménagé, il y a constat qu'il y a encore infiltration d'eau venant du balcon extérieur. La solution mise en place à ce moment par le personnel de l'*Entrepreneur*, fut d'ajouter un *joint de silicone* afin d'empêcher ces infiltrations (Réf. lettre du 6 avril 2016, Pièce BE-01). Le problème s'est présenté à nouveau en décembre 2015. La même méthode de réparation fut employée par

l'Entrepreneur. **Je note que Qualité Habitation a été mis en copie de la lettre enregistrés du 6 avril 2016.**

- [20] À la pièce BE-01, il est noté une dégradation notable du pontage du balcon extérieur. Lors d'un appel de service en 2017, les équipes d'entretien de *l'Entrepreneur*, après plus d'une année d'intervention, ne savaient pas où était situé le drain de la toiture. Aucune trappe d'accès n'était présente sur le pontage de bois. Ces faits ne sont pas déniés par *l'Administrateur* qui reconnaît la problématique de réalisation / conception de la toiture. En plus des débris, il est noté dans le courriel du 13 juillet 2017 que suite à l'enlèvement de quelques planches du pontage pour retrouver le drain de la toiture, on constate qu'il y a des débris de construction, que le drain semble cependant fonctionnel, mais aussi et surtout, que l'eau semble stagnante sur la toiture. Il est mentionné dans l'échange par courriel que les planches gauchissent, le bois « lève », qu'il n'y a pas ou trop peu d'espace entre les planches du pontage, ceci favorisant une accumulation d'eau lors des jours de pluie.
- [21] Le second témoin du procureur des *Bénéficiaires* est Mme France Pellerin, elle aussi propriétaire d'une unité de condos (Unité n° 109) depuis le 3 juillet 2016. Elle aussi confirme n'avoir jamais reçue de copie de l'Acte de vente et ce jusqu'à tout récemment. Lorsqu'interrogée à ce sujet, elle mentionne que son prêteur, *La Caisse Populaire* ne lui a jamais exigé le document pour l'obtention du prêt. Mme Pellerin est la présidente actuelle du Syndicat des co-propriétaires de la portion « verticale » du 434 Notre-Dame à Repentigny depuis octobre 2016.
- [22] Concernant la problématique du balcon de l'Unité n° 305, Mme Pellerin mentionne avoir d'abord été informée d'une première problématique à la lecture du Rapport de Cossette et Touchette. C'est par la lettre du 22 juin 2017 (Pièce BE-01 & A3 p.27) qu'elle dénonce la situation tant à *l'Entrepreneur* qu'à *l'Administrateur*. À ce moment-là, elle croyait que la problématique consistait à un drain bloqué étant donné les problèmes d'accumulation d'eau sous le pontage de bois. Elle était présente lors de l'appel de service effectué par les hommes de *l'Entrepreneur* le 3 juillet 2017 où il aura fallu investiguer à 3 endroits pour localiser le drain de la toiture terrasse. Il a été constaté que le drain semble bien fonctionner et mentionne que les problèmes d'accumulation ne sont donc pas dû à une obstruction dudit drain (Pièce BE-01, Note D lettre du 13 juillet 2017, avec copie conforme à *l'Administrateur*). Sur une série de photos (Pièces BE-12, BE-14) elle confirme que les photos sont représentatives de l'état actuel et détérioré du pontage de bois du balcon qui est tordu, gonflé. Cette lettre du 22 juin 2017 constitue sa première dénonciation à titre de présidente du syndicat en référence avec la problématique du balcon de l'Unité n° 305.
- [23] Le troisième témoin (témoin expert) du procureur des *Bénéficiaires* est Mme Lisa-Marie Bisailon, technologue en architecture à l'emploi de la firme Cossette & Touchette. Elle a participé à l'inspection visuelle (sur une seule journée en date du 18 mars 2016) des parties communes du 424 Notre-Dame tel que prescrit à l'intérieur d'un délai de six (6) mois post réception. Elle a aussi participé à la rédaction du « Rapport de réception des parties communes » daté du 16 août 2016. (Pièce A-08). Elle confirme avoir eu accès à toute la documentation « de construction » pour les fins de préparation dudit rapport.

- [24] En référence avec le balcon de l'Unité n° 305, Mme Bisailon précise entre autres en référence avec les photos de la Pièce BE-14, qu'elle ne voit aucune accumulation ni d'obstruction au droit de la grille gratte-pieds au moment où a été prise la photo #3. Le pontage et la grille gratte-pieds sont humide mais on ne constate pas d'accumulation à la photo #1. Il ne semble pas y avoir de problème quant à une quelconque obstruction en vue de l'évacuation des eaux présentes sur la toiture terrasse située sous le balcon de l'Unité n° 305. Le fait de ne pas avoir vu le drain lui-même lors de cette inspection du 18 mars 2016 ne change en rien son appréciation quant à l'absence d'obstructions dans le secteur qui a été observé près de la porte d'accès au balcon.
- [25] Comme quatrième et dernier témoin, le procureur des *Bénéficiaires* fait entendre l'Expert Pierre Bonneville, de la firme PB Consultant. L'Expert a été mandaté par les *Bénéficiaires* spécifiquement pour les problèmes de terrasse de l'Unité n° 305. La visite de l'Expert a eu lieu le 11 mai 2018 et le rapport d'expertise lui a été déposé le 22 juin 2018 (Pièce BE-02). Lors de la visite étaient présents le *Bénéficiaire* Moreau (conjoint de Mme Ducharme, les propriétaires de l'Unité n° 305). Mme Pellerin a aussi été présente pour une partie de cette visite.
- [26] Lors de son inspection de mai 2018, M. Bonneville a en plus de visualiser l'état physique du dessus du pontage, a aussi entre autres, retiré la grille gratte-pieds, retiré quelques planches du pontage au droit de l'endroit du drain de toiture, trouvé ledit drain et a constaté son état et sa fonctionnalité.
- [27] Il a été informé par les *Bénéficiaires* de l'accumulation d'eau au-dessus du pontage lors de pluies (sans qu'elles ne soient diluviennes) et que les planches « retroussaient ».
- [28] En référence avec les photos incluses à son rapport d'expertise (BE-02), M. Bonneville constate que : photos 1 à 4 (page 4) : l'espacement entre les planches est très mince, et ne permet pas l'écoulement, certaines planches sont « retroussées ». Photos 5 à 10 (page 5) : Il note la présence d'une grille gratte-pieds. D'après des informations qui lui ont été transmises, l'installation de la grille gratte-pieds devait corriger les problèmes d'infiltration à l'intérieur du condominium. Il note à la photo 6, que la structure soutenant le pontage de bois est en contact direct sur la membrane, notamment la solive de rive au droit de la porte d'accès. Sur les photos 8 et 9 il constate que les planches sont ondulées. À la page 6 du rapport (photos 11 à 16), il est noté qu'il y a un espace limité entre le dessus de la grille gratte-pieds et le bas de la porte (photos 14 et 15). De la page 7 du rapport, l'Expert Bonneville mentionne avoir constaté que les chantepleurs étaient bouchés par le pontage de bois et qu'il y a un manque d'espace selon le CNG 9.5.4.6 en ce qui a trait à la hauteur de contre-marche / garde sous les dits chantepleurs. Cette situation peut éventuellement se traduire par des infiltrations d'eau si l'eau ne peut plus être évacuée par lesdits chantepleurs.
- [29] À la page 8 du rapport, l'Expert Bonneville mentionne que le drain de toiture devrait toujours être facilement accessible et avoir des planches vissées au-dessus n'est pas un accès facile. Toujours en référence avec cette même page 8, M. Bonneville constate que plusieurs vis ne sont pas assez longues pour bien fixer le pontage dans la structure. Il note finalement que le manque de dégagement entre le

bas de porte et le pontage pourrait occasionner un problème d'ouverture de porte par l'accumulation de neige et de glace.

- [30] Il en tire comme conclusion que la terrasse va continuer à pourrir. Il faut corriger les chantepleurs, corriger l'accès au drain. Les mouvements de la structure de la terrasse créent des plis dans la membrane TPO et vont éventuellement endommager celle-ci. Il suggère de tout enlever terrasse, structure membrane et de recommencer. Il note qu'entre la visite de Touchette et Cossette, il ne s'est passé qu'une année et demie, mais que la terrasse de bois s'est grandement endommagée.

Exposé et Preuve de l'Entrepreneur.

- [31] Étant donné que la qualité d'Expert n'a pas été reconnue à M. Christian Faubert, la procureure de L'*Entrepreneur* ne désire pas le faire témoigner à titre de témoin ordinaire.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [32] L'inspecteur – conciliateur Yvan Gadbois mentionne que pour le balcon de l'Unité n° 305, il a préparé sa liste en fonction des notes « C, D et E » de son rapport (*Décision*). Les constats suite à son inspection : Le concept sous la grille gratte-pieds ne favorise pas un drainage efficace. Les supports qui sont en contact avec la membrane de la toiture se détériorent. Il n'y a pas d'assise efficace à la structure ce qui empêche un drainage de la toiture. Comme le drainage n'est pas efficace, cela a un impact sur le pourcentage d'humidité du balcon, qui a son tour a un effet sur le « serrement » des planches de pontage. Il mentionne que lui non plus lors de son inspection, ne savait pas où était situé le drain de toiture.
- [33] L'inspecteur Gadbois mentionne en terminant qu'il y a avant toute chose, un problème avec le délai de dénonciation en référence avec le toit terrasse. Il qualifie la problématique comme étant « visible » / apparente. Même chose pour le problème de contact de la structure du balcon avec la membrane de la toiture. Ça aurait dû être vu, donc dénoncé plus rapidement. Les problématiques visibles sous la grille gratte-pied devaient être perçues comme « symptomatiques » des problèmes du balcon et des conséquences prévisibles de pourriture. Il confirme lorsqu'interrogé par l'avocat des *Bénéficiaires*, que toutes les problématiques sont considérées comme étant visibles au moment de la réception des parties communes. Finalement de toutes les conclusions de l'Expert Bonneville, M. Gadbois ne reconnaît que la problématique des planches du pontage de bois comme étant ondulées / tordues.

Point n° 15 : Ensemble des documents « tels que construits » (selon la numérotation de la *Décision* de l'Administrateur)

- [34] Les *Bénéficiaires* ont inscrit ce point aux éléments en réclamation, car l'*Entrepreneur* ne leur a toujours pas fait parvenir les plans et devis annotés de fin de construction représentant toutes les modifications qui ont pu être apportées aux documents émis pour construction afin d'avoir un portrait documenté de ces

modifications (c'est ce qui est désigné sous le vocable des *documents tels que* construits) et ce à des fins très louables. Que ce soit pour des travaux de rénovation / réparation ou même pour des raisons de sécurité, ces documents tels que des plans mis à jour ont leur expérience, pour remettre par exemple aux pompiers lors d'un incendie. Bien que la demande soit parfaitement légitime, cet aspect n'est pas couvert par le Règlement du plan de garantie de la RBQ.

[35] De fait, on ne peut rattacher la non-transmission de ces documents tels que construits, ni à des travaux non complétés, ni à une malfaçon, ni à un vice de construction. Le différend qui est bien réel et apparent, est de nature contractuel et commercial. Sans vouloir en dénigrer l'importance, ces aspects ne sont pas couverts par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[36] Pour cette raison, il a été expliqué aux parties d'entrée de jeu que ce point doit être rejeté.

Point n° 14 : Rapports de balancement du système de ventilation (selon la numérotation de la *Décision de l'Administrateur*)

[37] Les *Bénéficiaires* ont inscrit ce point aux éléments en réclamation, car l'*Entrepreneur* ne leur a toujours pas fait parvenir les rapports de balancement. Quand on parle desdits rapports, on réfère ici aux documents physiques qui font état de la calibration des divers éléments qui ont été ajustés par le sous-traitant en ventilation dans les espaces communs. Lorsqu'interrogée par l'*Arbitre* lors de l'audience, la présidente du syndicat réfèrait au manque de confort dans certains secteurs des espaces commun de l'édifice visé. Malheureusement la demande a été faite pour le rapport physique / papier manquant. Je ne peux donc donner suite aux problèmes d'inconfort actuels, étant donné que ce n'est pas l'objet de la demande initiale.

[38] Pour ce qui est du document papier recherché, à l'image de ce qui a été évoqué au Point n° 15, on ne peut rattacher la non-transmission d'un document tel que le rapport de balancement, ni à des travaux non complétés, ni à une malfaçon, ni à un vice de construction. Le différend est encore une fois bien réel et apparent est uniquement de nature contractuelle et commerciale. Sans vouloir en dénigrer l'importance, ces aspects ne sont pas couverts par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[39] Pour cette raison, il a été expliqué aux parties d'entrée de jeu que ce point doit être rejeté.

RÉPLIQUES

Réplique du procureur des *Bénéficiaires*

[40] Me Champagne rappelle que dans ce dossier, c'est à un vendeur professionnel (Article 1729 du C.c.Q) avec qui les *Bénéficiaires* ont fait affaire. Cette transaction immobilière venait avec sa part de responsabilités pour les vendeurs

(Articles 1785 à 1789 du C.c.Q.). Me Champagne mentionne que l'Unité n° 305 était grevée d'un vice caché (Article 1739 du C.c.Q.), étant donné que la problématique d'infiltration a été portée à l'attention du vendeur / constructeur par les éventuels acquéreurs de l'unité avant même son achat.

- [41] Il rappelle ensuite que le Règlement du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs donne lui aussi des obligations aux vendeurs / entrepreneurs par les articles 137 et 138 :

Article 137 : *L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.*

Article 138 : *Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.*

- [42] Or, comme le mentionne Me Champagne, la copie, le double du contrat n'a pas été remis à un certain nombre de *Bénéficiaires*. Il en est de même pour la copie de l'Acte de vente. L'*Entrepreneur* a ainsi fait fi de ses obligations envers ses co-contractants. Compte tenu de ce qui précède, on ne peut invoquer l'Article 35.1 du même Règlement qui impose un délai prescriptif aux recours potentiels des *Bénéficiaires*. Les circonstances actuelles montrent clairement que c'est l'*Entrepreneur* qui a amené les *Bénéficiaires* à outrepasser ce dit délai prescriptif.

- [43] Me Champagne aborde ensuite le débat à savoir que le vice / la malfaçon du balcon de l'Unité n° 305 est soit apparent ou non-apparent (caché). La *Bénéficiaire* Ducharme est venue expliquer qu'il avait été difficile, et ce même pour les hommes de service de l'*Entrepreneur* de retrouver le drain de toiture. En fait il leur a fallu plusieurs visites échelonnées sur plus d'une année afin de localiser ledit drain. Me Champagne est d'opinion que ce n'était pas une obligation pour Touchette et Cossette d'effectuer une investigation en profondeur pour localiser ledit drain, ni d'explorer pour trouver une potentielle problématique de la toiture / ou du balcon. Il note de plus que les constats de l'inspecteur Gadbois ne peuvent s'appliquer au rapport de Cossette et Touchette (Pièce A-04), car ceux-ci n'avaient pas un mandat d'inspection approfondi à contrario de ce qui a été mentionné par l'inspecteur Gadbois.

- [44] Me Champagne cite comme exemple de la « non-apparence d'un vice », un jugement rendu par l'Honorable juge Danielle Turcotte dans l'affaire Provost / Dumontet c. Pietromonaco / Berlinguette¹). Il est mentionné au paragraphe 41 que : « ... il est démontré que ces déficiences n'ont aucun lien avec l'infiltration d'eau. Le problème est l'absence de chambre à air qui n'a été découvert qu'en effectuant ultérieurement des ouvertures exploratoires ». Comme dans l'exemple qui vient d'être discuté, la « réelle » problématique du balcon / toiture de l'Unité n° 305 n'a été découverte qu'après de multiples investigations. Mais les conséquences de cette « réelle » problématique d'évacuation de l'eau, est

¹ Jugement rendu par l'Honorable juge Danielle Turcotte, JCS dans l'affaire Lorraine Provost / Luc Dumontet demandeurs c. Lina Pietromonaco / Michel Berlinguette, défendeurs rendue le 23 octobre 2018. N° 700 – 17 – 010014 – 131. Référence paragraphes 3 à 55.

évolutive. Elle aura de graves répercussions dans le temps. Selon Me Champagne, il n'y avait pas d'indice au moment de l'inspection de Cossette et Touchette ayant pu laisser croire à la nécessité de recourir à une investigation plus en profondeur, ni faire des investigations « destructives » (Réf. paragraphe 44 de l'arrêt Provost / Dumontet c. Pietromonaco / Berlinguette). C'était assurément un vice caché dont il est question.

[45] Au moment des faits, le drain était non seulement inaccessible, il était aussi introuvable. Même si les *Bénéficiaires* avaient des obligations d'information à propos des problèmes du balcon / de la toiture, les obligations de l'*Entrepreneur* quant à elles de livrer un produit de bonne qualité et fonctionnel, obligations qui priment en référence aux obligations des *Bénéficiaires*, n'ont jamais été remplies.

[46] Me Champagne mentionne que les procédures telles que décrites aux Articles 33.1 et 34 du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs sont non-applicables au présent dossier. Ce serait contre l'ordre public que de les appliquer. Appliquer ces deux articles qui viennent limiter dans le temps la possibilité de réclamer en vertu du Plan de Garantie, reviendrait en quelque sorte à brimer pour les *Bénéficiaires* la possibilité de réclamer, alors que le processus a initialement été vicié par l'*Entrepreneur* lui-même.

[47] La dénonciation de l'état du balcon de l'Unité n° 305 doit être prise dans un sens large et non pas restrictif comme tente de le démontrer le procureur de l'*Administrateur*. Pour Me Champagne, la dénonciation du 22 juin 2017 / Note « C » (page 6 sur 21 de la *Décision* de l'*Administrateur* – Pièce A-04) doit être considérée comme étant suffisante pour les besoins de dénonciation. Du même coup Me Champagne demande d'accueillir la demande des *Bénéficiaires* dans son intégralité.

[48] Les références de cet arrêt Provost / Dumontet c. Pietromonaco / Berlinguette résume parfaitement l'état du droit. On doit écarter les conclusions de l'inspecteur Gadbois à l'effet que le vice / la malfaçon qui affecte le balcon de l'Unité n° 305 était apparente. En référence avec l'état actuel, du manque de trappe d'accès, de la présence de vis de fixation inadéquates, il demande le remplacement complet du balcon et du système de toiture.

Réplique de la procureure de L'Entrepreneur

[49] Me Gosselin explique que certificat de la fin des travaux qui a en réalité eu lieu le 14 juillet 2014, n'a eu de signatures sur les formulaires que plus d'un an plus tard, soit le 29 septembre 2015, en raison que le syndicat des co-proprétaires n'était pas formé avant (Réf. Pièce A-06).

[50] La procureure note aussi que le syndicat ne s'est inscrit pour la première fois par écrit que le 24 avril 2017 (document en liasse de la Pièce A-03). C'était, selon les dires de Me Gosselin, de la responsabilité du syndicat de prendre action en référence avec un élément de bien commun. Si on se réfère à la note « C » (toujours de la Pièce A-03), on note que ce document daté du 22 juin 2017 marque un « délai » comparativement au certificat de fin des travaux.

[51] Finalement, Me Gosselin indique que sa position rejoint celle de l'*Administrateur* qu'elle a précédemment entendue. Il y a eu un délai trop long entre le constat de la problématique et sa dénonciation. C'est en ce sens qu'elle soutient la position exprimée par l'inspecteur – conciliateur Gadbois et demande donc le rejet de la demande des *Bénéficiaires* pour ce Point 5 de la pourriture de la terrasse de l'Unité n° 305.

Réplique du procureur de l'Administrateur

[52] Dans le présent cas, les *Bénéficiaires* ayant choisi la Garantie, ne peuvent plaider l'ignorance des délais de recours (Réf. Article 35.1 du Règlement de la Garantie), en référence avec la non réception du contrat d'achat (Réf. Pièce A-15). Le procureur de l'*Administrateur* n'a pas entendu pendant l'audience que les *Bénéficiaires* ne savaient pas, qu'il y avait incidence sur le délai de prescription.

[53] De la Pièce A-04 (Note « E », page 8/21), Me Godin rappelle les principales dates en référence avec la problématique du balcon de l'Unité n° 305 : - constat par la *Bénéficiaire* Ducharme : décembre 2016, Les *Bénéficiaires* informent Propri-Gestion le 3 janvier 2017, lettre à l'*Entrepreneur* le 24 avril 2017, la réclamation proprement dite, est la Note « C » telle que montrée à la page 6/21 de la *Décision* de l'*Administrateur* (Réf. Pièce A-04 et BE-01), réclamation qui est datée du 11 juillet 2017. Considérant, dans le pire scénario, le délai de constatation comme fixé au 3 janvier 2017, le délai de 6 mois pour dénoncer à l'*Administrateur* serait alors fixé au 3 juillet 2017. Or, dans le présent dossier, ladite dénonciation n'est parvenue à l'*Administrateur* que 10 jours calendaires plus tard que la fin du délai de rigueur, soit le 13 juillet 2017. Pour supporter ses allégations, Me Godin cite une sentence arbitrale rendue par l'*Arbitre* Me Jean Morissette, sentence rendue en vertu du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (Dossier SDC Lot 3 977 437 – *Bénéficiaires c. Gestion Mikalin Ltée*²). Dans les références présentées au paragraphe 26 alinéas [a] à [h], Me Godin fait ressortir que le délai de 6 mois est un délai de rigueur pour la dénonciation, tant à l'*Entrepreneur* qu'à l'*Administrateur*.

[54] Me Godin allègue ensuite qu'il était prévisible dès le début, que la situation du balcon évoluerait telle que la situation se présente actuellement. Les problématiques auraient dû être visualisées à l'inspection pré réception. Me Godin s'étonne des limitations mentionnées au rapport d'inspection pré réception effectué par un professionnel du bâtiment. Selon ses prétentions, les professionnels du bâtiment doivent assurer une uniformité dans leurs décisions. Il cite comme exemple, une sentence arbitrale rendue par l'arbitre Me Jean Doyle, sentence rendue en vertu du Règlement du Plan de Garanties des bâtiments résidentiels neufs (Dossier SDC 14 Impasse Huet – *Bénéficiaires c. Condos Place d'Amérique*³). Il est mentionné au paragraphe 15 que : « *Il y a donc lieu, ici, de considérer que le travail de l'expert, professionnel en bâtiment, dont les services*

² Sentence rendue par l'Arbitre Me Jean Morissette de GAMM dans le dossier du SDC Lot 3 977 437 *Bénéficiaires - demandeurs c. Gestion Mikalin Ltée. et Garantie Abridat*. Sentence rendue le 24 avril 2015. Référence paragraphe 26 et ss.

³ Sentence rendue par l'Arbitre Me Jean Doyle de GAMM dans le dossier du SDC 14 Impasse Huet *Bénéficiaires - demandeurs c. Condos Place D'Amérique. et Garantie Qualité Habitation*. Sentence rendue le 20 juillet 2018. Référence paragraphes 6 à 15.

d'expertise pour l'inspection préréception et la réception du bâtiment, selon les termes du formulaire d'inspection préréception fournie par l'Administrateur de la garantie, emporte, non seulement sa responsabilité propre, au sens du Code civil du Québec, mais celle du Syndicat des copropriétaires ».

- [55] Me Godin s'interroge sur la nécessité ou non d'avoir eu recours à une / des expertise(s). Il y avait plusieurs indices des malfaçons à venir. Dans ce cadre précis, Me Godin, considérant la situation actuelle du balcon et son état de dégradation, que l'expertise de M. Bonneville est superflue et qu'en définitive, les *Bénéficiaires* auraient dû prendre action plus rapidement. Dans les circonstances, Me Godin mentionne que la décision de l'inspecteur Gadbois est pleinement justifiée et demande à ce que cette décision soit maintenue par le présent arbitrage. Il y a définitivement eu dépassement du délai (de rigueur) de la dénonciation à l'*Administrateur* par les *Bénéficiaires* et leur demande doit être rejetée.

DEMANDES DE REMBOURSEMENT DE FRAIS D'EXPERTISE

- [56] Me Champagne demande le remboursement complet des frais d'expertises déposés devant le tribunal d'arbitrage. La Pièce BE-16 émise par PB Consultant (facture # 2018-027) est au montant de \$ 1 149.75 tti. La pièce BE-17 toujours de PB Consultant est composée de deux (2) factures. La première (2018-061) est au montant de \$ 402.41 tti. La seconde (2018-062) est au montant de \$ 574.88 tti. La dernière facture pour laquelle les *Bénéficiaires* demandent remboursement est de la firme Cossette et Touchette et porte le numéro 2142. Elle est au montant de \$ 1 158.32 tti. C'est un remboursement au montant de \$ 3 285.36 toutes taxes incluses pour les frais d'experts / expertises qui est demandé.
- [57] Du côté de l'*Administrateur* Me Godin demande à l'*Arbitre* de statuer sur les montants recevables en vertu de l'Article 124 du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. Non seulement statuer sur le quantum, mais aussi sur l'aspect raisonnable et pertinent de rembourser les frais demandés. Il ne pense pas que l'expertise et la présence de l'expert de Cossette et Touchette n'ait été nécessaire. Du côté de l'expert Bonneville, Me Godin mentionne que sa préparation était correcte, de même que sa présentation. Cependant, il s'interroge sur la pertinence d'une telle expertise qui n'est pas venu nous apprendre ce qui n'avait déjà été énoncé par l'inspecteur – conciliateur Gadbois. L'expert Bonneville n'a pas abordé par exemple, la question des délais de dénonciation. Il se demande donc en quoi le témoignage de l'expert Bonneville est venu bonifier le tribunal d'arbitrage dans sa compréhension de la situation. En conséquence de ce qui précède, Me Godin demande le rejet de cette demande de remboursement.

ANALYSE

QUESTIONS EN LITIGE

- [58] Débutons en rappelant que la seule raison évoquée par l'inspecteur de l'*Administrateur* pour rejeter la demande des *Bénéficiaires* se situait au niveau des délais de dénonciation. Il y a cependant selon ma perception, des questions en

litige qu'on se doit de traiter en priorité dans ce présent arbitrage, avant même d'aborder la question du délai de dénonciation.

- [59] La première question en litige selon moi, est de déterminer si la problématique de la pourriture de la terrasse, tel qu'énoncée par l'inspecteur de l'*Administrateur* est la réelle problématique de ce dossier. L'inspecteur Gadbois mentionne que la problématique de la pourriture était « apparente » au moment de la réception des parties communes. Je m'interroge cependant à savoir si c'est bien la principale problématique que nous sommes en train de qualifier... Comme question sous-jacente, on peut s'interroger à savoir si ça ne serait pas plutôt un dommage collatéral qui a été apprécié par l'inspecteur Gadbois en lieu et place d'une « autre » problématique principale, qui elle, aurait peut-être causé le problème de pourriture? Finalement cette réflexion m'amène à me questionner, à savoir s'il est possible que la réelle problématique elle, soit non apparente et même possiblement grave une fois qu'elle aura été bien cernée ?
- [60] C'est ce qui nous amène à notre deuxième question principale en litige, à savoir comment caractériser la malfaçon qui affecte la terrasse de l'Unité n° 305 ? Par caractérisation, j'entend par là de déterminer s'il s'agit d'une malfaçon apparente (tel qu'allégué par l'inspecteur de l'*Administrateur*), d'une malfaçon non-apparente, d'un vice-caché, ou même d'un vice de conception.
- [61] Comme troisième question principale en litige, une fois le cadre de référence déterminé et que la problématique aura été identifiée et qualifiée, nous pourrions ensuite aborder la question du délai de prescription de la dénonciation des *Bénéficiaires*. Précisons toutefois, qu'en vertu de la jurisprudence consultée à ce sujet, c'est sur la base de la date de conclusion du contrat du Plan de Garantie pour les parties privatives qu'est déterminée la version applicable du Règlement. Comme la plupart de ces contrats ont été signés en 2013, c'est donc la version qui était en vigueur entre juin 2012 et décembre 2014 qui doit être considérée. L'impact principal dans le présent dossier se fera ressentir sur la question des délais de dénonciation, délais qui à l'époque, étaient des délais de rigueur ne dépassant pas 6 mois suivant la connaissance des faits en lieu et place de la notion de *délai raisonnable* qui maintenant a une définition plus « large ».
- [62] Comme quatrième et dernière question en litige abordée, nous analyserons si la firme Cossette et Cossette a rempli son devoir d'obligation de professionnel du bâtiment, notamment en n'effectuant pas d'expertise approfondie des malfaçons affectant la terrasse de l'Unité n° 305 ?

Point n° 5 : POURRITURE À LA TERRASSE DE L'UNITÉ 305 (selon la numérotation de la *Décision* de QH)

I. Est-ce que la problématique de la pourriture est l'objet principal du présent dossier ?

- [63] Je crois judicieux de d'abord déterminer en quoi consiste la véritable problématique qui touche le toit terrasse de l'Unité n° 305. La réponse à cette question dictera plusieurs des réponses s'y rattachant.
- [64] Dans sa *Décision*, l'inspecteur – conciliateur Gadbois ne considère qu'une seule problématique, soit celle de la pourriture de la terrasse, ou plus

exactement de la pourriture du pontage de la terrasse de l'Unité n° 305. Pour en avoir discuté lors de l'audience, l'inspecteur considère que chacun des « autres » problèmes énoncés par l'Expert des *Bénéficiaires* comme étant des éléments distincts, chacun demandant un traitement et une dénonciation particulière. Lorsqu'interrogé par le procureur des *Bénéficiaires* en référence avec la Note « C » de sa Décision, (Réf. page 6 sur 21 de la Décision, Pièce A-04), document où Me Champagne s'informait à savoir si la dénonciation devait être prise au « sens large » de la problématique, M. Gadbois a plutôt précisé que cette Note «C», devait au contraire être prise au sens limitatif uniquement (de la pourriture de la terrasse).

[65] Comme il ne considère que ce qui est visuel sur le pontage de bois, il est logique, selon l'inspecteur de l'*Administrateur*, de qualifier cette seule malfaçon, comme une *malfaçon apparente*. Comme la première dénonciation enregistrée par le syndicat des *Bénéficiaires* ne faisait état que de la pourriture dudit pontage, l'inspecteur Gadbois se dit légitimé de n'aborder que l'aspect de la pourriture dans son analyse de la problématique de la toiture.

[66] Cependant en regardant le document suivant (selon un ordre chronologique) dans la *Décision* de l'*Administrateur*, soit la Note « D » (Réf. page 7 sur 21, Pièce A-04), on note dans cette lettre datée du 13 juillet 2017 et envoyée à l'*Entrepreneur* (et en copie conforme à l'*Administrateur*) que les *Bénéficiaires* vont beaucoup plus loin dans leur dénonciation⁴:

« Le 3 juillet dernier, vos employés se sont présentés dans le but de trouver le drain d'écoulement du dessous de la terrasse. Ils ont dû enlever plusieurs planches pour trouver le drain... ».

« Le problème d'accumulation d'eau relève donc d'autres facteurs. »

« ... nous avons constaté... une sérieuse détérioration du bois sous le plancher et un mauvais drainage vers le drain... ».

« L'eau reste stagnante entre les travers de bois... ».

[67] À la lecture de ces éléments dénoncés à peine 2 jours suivant la lettre considérée comme étant celle de dénonciation par le syndicat, on peut se demander pourquoi l'inspecteur Gadbois n'a pas considéré ces allégations dans son analyse de la situation. Cette lettre fait pourtant référence à des problèmes autres que la seule détérioration du bois du pontage de la terrasse, mais l'inspecteur Gadbois semble ne pas en avoir tenu compte.

⁴ Je note que si cette lettre dont il est fait référence à la Note « D » a été transmise par les *Bénéficiaires* occupants eux-mêmes de l'Unité 305, l'essentiel de cette lettre a été repris dans une lettre transmise par le syndicat cette fois (toujours en copie à l'*Administrateur*). Cette lettre datée du 13 juillet 2017 a été reçue par l'*Administrateur* le 18 juillet 2017 et porte le titre Note « E » et constitue la page 8 sur 21 de *Décision* de l'*Administrateur* – Pièce A-04.

- [68] Lorsque je regarde l'ensemble de ce que je pourrais appeler les symptômes de la problématique de la terrasse (tels que : pourriture du pontage de bois de la terrasse, torsion de plusieurs planches de bois du pontage, certaines vis à bois pas assez longues, espacement insuffisant entre les planches du pontage [possiblement dû à la présence excessive d'eau pendant de longues périodes sous la terrasse de bois], infiltration d'eau par les murs de l'Unité n° 305, dégagement insuffisant sous la porte d'accès à la terrasse, chantepleures bouchés par la terrasse, l'inaccessibilité du drain de toiture, eau stagnante sur la membrane de la toiture de l'Unité n° 205, les plissements de la membrane TPO de la toiture), je constate qu'il se peut bien évidemment qu'une de ces problématiques puisse survenir sans autre source de problèmes. Mais le simple fait qu'elles soient toutes présentes en même temps sur une construction vieille de moins de cinq ans est très révélateur. Ce que je constate, c'est que la pourriture s'apparente beaucoup plus à « un *dommage collatéral* » qu'à une source problématique en elle-même.
- [69] De fait, c'est un excédent de présence d'eau sur la toiture qui cause des répercussions, qui à ce jour, n'ont pas été circonscrites selon moi. Les infiltrations d'eau sur le mur de l'Unité n° 305 (au moins à 2 reprises), le gonflement des planches, l'accumulation d'eau au-dessus du pontage de bois sont des témoins irréfutables d'un problème d'évacuation d'eau. Comme il a été démontré et admis que le drain lui-même était fonctionnel et non obstrué, ni par les divers débris de construction, ni par la structure de la terrasse elle-même, la réelle problématique au niveau de la terrasse semble se présenter de manière toute logique et naturelle. L'eau est stagnante sur le dessus de la membrane et il ne semble y avoir aucun écoulement gravitaire et naturel vers le drain (fonctionnel) de la toiture. Là, est selon moi, la vraie source de la problématique.

II. En vertu de l'Article 27 du Règlement du Plan de garantie, comment doit-on catégoriser la ou les malfaçon(s) du système complet de la toiture terrasse ?

- [70] Quel est l'impact réel de ce constat sur notre dossier d'arbitrage ? L'inspecteur Gadbois bien qu'il ait reconnu qu'il y avait au moins une malfaçon à la terrasse de l'Unité n° 305, ce dernier a cependant rejeté la réclamation du syndicat de copropriété, car selon son évaluation, ladite malfaçon était « apparente ». Avec une malfaçon apparente, correspond un délai déterminé de dénonciation (Règlement Article 27.2). Selon les dates rapportées à sa *Décision*, ladite dénonciation aurait été faite hors délais. D'où le rejet de ce Point de réclamation.
- [71] Cependant, avec la détermination de la « vraie » source du problème que nous avons démontré ci-avant, cette problématique ne peut définitivement pas s'apparenter à une *malfaçon apparente*. Alors si elle n'est pas apparente, comment alors définir cette malfaçon ? Une *malfaçon non-apparente* (Article 27.3 du Règlement), un *vice-caché* (Article 27.4 du Règlement), ou même un vice ou une malfaçon plus grave qui pourrait mettre en cause la sécurité des occupants ou représenter un risque quant à la pérennité de l'ouvrage visé tel que défini à l'Article 27.5 du Règlement ?

[72] Nous nous retrouvons avec une terrasse de bois traitée qui en l'espace de quelques années à peine (quatre années pour être plus précis), présente des signes évidents et avancés de dégradation des éléments tant structuraux que du revêtement de bois (pontage). Sous cette même terrasse, il y a eu accumulation d'eau à la surface de la toiture et des cernes témoignent d'accumulation d'eau stagnante pour des durées prolongées. Il y a aussi les joints de la brique (chantepleures) qui sont bouchés par la terrasse de bois et présentent un risque de problématique à moyen ou à long terme, dans les murs cette fois. Il y a un manque de dégagement au niveau de la porte d'accès à la terrasse qui pourrait empêcher les propriétaires d'utiliser la terrasse et ce avec des accumulations de neige ou de glace sommes toutes assez faibles (notons que la terrasse n'est pas une issue de secours cependant).

[73] Même si la terrasse de bois devait être complètement refaite (en laissant de côté les « autres » problématiques), est-ce qu'il y a un risque de réapparition de la dégradation rapide de tous les éléments de bois ? La réponse est oui sans hésiter. Il y a de plus les problèmes d'infiltration à l'intérieur de l'Unité de condominium n° 305, qui au moins à deux reprises, ont été « corrigés » à l'aide d'un « joint de silicone ». Est-ce que ces joints de silicone ou même l'ajout d'une grille gratte-pieds sont une solution viable et à long terme pour un problème d'accumulation d'eau sur la surface de la toiture ? Poser la question est y répondre. C'est définitivement non. Et nous n'avons même pas abordé quelque problème éventuel de la toiture à membrane (TPO) elle-même.

[74] Alors il y a lieu de se poser comme question : *Est-ce qu'un consommateur éclairé et au fait de la situation aurait acheté ladite unité de condominium ou n'aurait-il pas donné si haut prix, s'il avait connu la vraie nature de la problématique ?* Cette définition « adaptée » à la situation actuelle est dérivée de la définition même du *vice caché* telle que présentée par Reid dans son Dictionnaire du Droit Québécois et Canadien⁵. Toujours à même cette définition de Reid en référence on peut aussi lire ce passage qui s'applique en totalité à la présente situation : « *Défaut, imperfection qu'un simple examen ordinaire ne permet pas de déceler et qui rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné ou qui en diminue considérablement l'utilité* ».

[75] Il ne fait alors aucun doute selon mon opinion, que nous nous retrouvons face à un vice caché tel que défini à l'Article 1726 du Code civil du Québec :

1726. *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.*

⁵ Reid, Hubert, Dictionnaire de droit québécois et Canadien, Wilson et Lafleur Ltée, 3^{ième} tirage, Montréal, Québec, 1994. ISBN 2-89127-306. Référence page 591.

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. 1991, c. 64, a. 1726.

- [76] Complétons ici notre analyse en mentionnant que le vice caché, tel que nous l'avons défini, était inconnu et non apparent de la part de l'acheteur. Maintenant que nous avons déterminé de quelle nature était le vice en question, nous pourrions nous prononcer sur les délais de dénonciation des dites malfaçons.

III. Est-ce qu'il y a eu prescription dans le délai de dénonciation ?

- [77] La prochaine question en litige, concerne les délais de dénonciation de la part des *Bénéficiaires* à l'*Administrateur*, le tout tel qu'évoqué par l'inspecteur – conciliateur de l'*Administrateur* dans sa *Décision* du 19 septembre 2017. En fonction de ce qui a précédemment été énoncé, c'est-à-dire que nous étions en présence d'un *vice caché*, regardons ce que l'Article 27.4 mentionne à ce sujet :

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 2303 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 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil.

- [78] La réception des parties communes a eu lieu le 18 mars 2016. Cependant au niveau du « constat » de la problématique causant le vice-caché, on peut alors s'interroger sur la date effective dudit constat de la problématique. De fait, on l'a entendu, la *Bénéficiaire* Ducharme a fait un premier constat en octobre 2015, il s'agissait à l'époque, d'un problème d'infiltration. Mais comme nous l'avons mentionné, les infiltrations ne sont qu'une conséquence directe du problème qui lui est encore caché à ce moment-là. Même observation quant au courriel transmis par le syndicat de copropriété à la représentante de l'*Entrepreneur* en date du 22 juin 2017. On faisait le constat dans le courriel référencé, que d'une conséquence du problème principal qui à cette époque là n'était pas encore connu des *Bénéficiaires*. Ce courriel du 22 juin 2017 fait état de la pourriture du pontage de la terrasse de l'Unité n° 305. Dans les faits, la problématique « réelle » elle, n'a été découverte que le 3 juillet 2017. De fait dans le courriel daté du 13 juillet 2017 transmis par les *Bénéficiaires* à l'*Entrepreneur* (document repris dans la *Décision* de l'*Administrateur* à la Note « D » page 7 sur 21, document que l'on retrouve à la Pièce A-04, ainsi qu'à la Pièce BE-01) on note ce qui suit :

« Le 3 juillet dernier, vos employés se sont présentés dans le but de trouver le drain d'écoulement du dessous de la terrasse. Ils ont dû enlever plusieurs planches pour trouver le drain, ils ont localisé le drain en question et une vérification rapide de l'écoulement a été faite pour conclure qu'il fonctionne bien.

Le problème d'accumulation d'eau relève donc d'autres facteurs. Nous ne sommes pas des spécialistes mais nous avons constaté... un mauvais drainage vers le drain... L'eau reste stagnante entre les travers de bois et des traces de pourriture sont apparentes. »

[79] Ceci constitue selon moi, la première date de constat de la réelle problématique. On se retrouve donc avec une date de découverte du vice caché que l'on vient de statuer au 3 juillet 2017. Cette date est bien à l'intérieur du délai de 3 ans suivant la réception des parties communes de l'ouvrage, pour ce qui constitue un vice caché. Cette position se défend parfaitement car elle s'apparente à une Note et autorité citée par Me Champagne comme exemple de la « non-apparence d'un vice », soit le jugement rendu par l'Honorable juge Danielle Turcotte dans l'affaire Provost / Dumontet c. Pietromonaco / Berlinguette⁶). Il est mentionné au paragraphe 41 que : « ... il est démontré que ces déficiences n'ont aucun lien avec l'infiltration d'eau. Le problème est l'absence de chambre à air qui n'a été découvert qu'en effectuant ultérieurement des ouvertures exploratoires ». Sans les investigations (survenues que le 3 juillet 2017) la réelle problématique ne serait jamais apparue.

[80] Au niveau de la dénonciation elle-même, le procureur de l'*Administrateur* fixe cette date du 13 juillet 2017, date de la réception par l'*Administrateur* du même document ci-haut référencé et portant la désignation de la Note « D ». Considérant la dénonciation à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur* en date du 13 juillet 2017, nous pouvons considérer celle-ci comme étant à l'intérieur des délais de 6 mois de la date de la découverte réelle de la -problématique. Donc la dénonciation a bel et bien été faite à l'intérieur des délais prescrits. Il n'y a donc pas de prescription de la réclamation des *Bénéficiaires* en référence avec le Point 5 de leur réclamation.

IV. Est-ce qu'il y avait obligation pour l'inspecteur de la firme Cossette et Touchette d'effectuer des inspections approfondies suite à ses constats visuels des problématiques de la terrasse de l'Unité n° 305 lors de l'inspection en vue de la réception des parties communes ?

[81] Pendant sa plaidoirie, nous avons entendu le procureur de l'*Administrateur* mentionner que l'inspecteur de Cossette et Touchette, ne s'était pas acquitté de ses obligations de professionnelle du bâtiment, notamment en ne poussant pas de manière plus approfondie ses investigations en relation à un problème qui aurait été évident lors de l'inspection pré réception des parties communes. Aux dires du procureur de l'*Administrateur*, le fait de ne pas avoir effectué d'inspections approfondies aurait eu un impact direct sur la dégradation actuelle du toit terrasse. Cette absence d'inspection « approfondie » aurait limité, voire même empêché l'*Administrateur* et l'*Entrepreneur* d'entreprendre de moyens de mitigation et de correction de la situation. Le procureur de poursuivre que les limitations mentionnées

⁶ Jugement rendu par l'Honorable juge Danielle Turcotte, JCS dans l'affaire Lorraine Provost / Luc Dumontet demandeurs c. Lina Pietromonaco / Michel Berlinguette, défendeurs rendue le 23 octobre 2018. N° 700 – 17 – 010014 – 131. Référence paragraphes 3 à 55.

audit rapport (Référence Pièce A-08, page 9 section « Limites de l'inspection ») ne sont pas opposables et que l'*Administrateur* n'a finalement pas à cautionner ces lacunes de l'inspecteur nommé par les *Bénéficiaires*.

- [82] Afin de se faire une idée sur le bien-fondé ou non des prétentions du procureur de l'*Administrateur*, regardons quels ont été les commentaires et conclusions de l'inspecteur de la firme Cossette et Touchette en référence avec les éventuels problèmes liés à la terrasse de l'Unité n° 305 ou même de la toiture de l'unité située juste au-dessus de ladite terrasse, soit la toiture de l'Unité n° 205. Pour se faire, nous mentionnerons uniquement l'observation que je qualifierai de la plus « probante » faite par Cossette et Touchette, et ce, pour chaque section du Rapport où des observations ont été effectuées.
- [83] Débutons par la **section 3 du rapport (Toitures)**. À la déficience 3.3, il est noté que : « *les pentes de la toiture n'achèment pas l'eau en direction des drains créant ainsi des accumulations d'eau sur cette dernière. Selon notre évaluation, l'eau peut prendre plus de 48 heures à s'évaporer. Une telle situation peut compromettre la longévité de la membrane.* ». Il est ici question d'un secteur totalement différent de celui qui touche le toit terrasse de l'Unité n° 305. Mais en espèce, la problématique de fond est identique.
- [84] **Section 5 – Portes et fenêtres** : À la déficience 5.8 : « *La porte-terrasse n'est pas étanche. De l'eau s'est infiltrée à plusieurs reprises dans le logement. Différents travaux visant à étancher la porte ont été réalisés, mais il s'agit, selon nous, de travaux temporaires* ». Référence page 88⁷.
- [85] **Section 6 – Escaliers, terrasses et balcons**, Déficience 6.8 (page 98 du rapport de Cossette et Touchette) on y que « *le drain de la terrasse est inaccessible* ». On y présente une photo de la grille gratte-pieds qui a été relevée pour l'occasion. Aucun autre constat particulier n'y est mentionné en référence au balcon de l'Unité n° 305⁸.
- [86] Ceci fait le tour des observations notées au Rapport de Cossette et Touchette. Aucune mention quant à la problématique potentielle des planches de bois, ni au niveau de la pourriture, ni au niveau de la torsion. Rappelons cependant qu'au moment de l'inspection soit le 18 mars 2016, rien n'indique que les planches du balcon aient été gonflées et tordues.
- [87] Est-ce que le personnel de Cossette et Touchette aurait dû y voir une présence de pourriture ou de déformation à cette période de l'année, je n'en suis pas convaincu. Les inspecteurs ont cependant relevé de manière très

⁷ Autres observations de Cossette et Touchette pour la Section 5 Portes et fenêtres : Déficience 5.1 – Porte et terrasse (pages 81-82) : Portes de diverses terrasses érigées « à l'envers + taches d'infiltration visibles. Déficience 5.7 – Porte et terrasse (page 87) : cadrage endommagé.

⁸ Autres observations de Cossette et Touchette pour la Section 6 Escaliers, terrasses et perrons : Déficience 6.1 – Contre-solin de la terrasse Unité 305 endommagé (page 90). Déficience 6.2 – Note générale s'appliquant « aux balcons » à l'effet que plusieurs n'auraient pas une inclinaison suffisante pour favoriser l'évacuation des précipitations (page 91).

professionnelle les sources potentielles des infiltrations d'eau au droit de la porte-terrasse, en y relevant un ensemble de problématiques sérieuses. Les inspecteurs ont aussi mentionné qu'il leur était impossible de localiser le drain, ce qui en soit, à mon opinion, n'est pas un signe de problème qui demandait une investigation plus rigoureuse. À même une Note et autorité transmise par le procureur des *Bénéficiaires*, je retiens un passage d'une décision rendue par la Cour d'appel qui mentionne que l'examen que doit faire l'acheteur n'est que visuel (surtout dans le cas où le bâtiment visé est neuf ou presque neuf, comme c'est le cas ici):

« Dans le cas d'un édifice comme celui de l'appelante, l'acheteur prudent ou son expert, s'il en engageait un, satisferait à l'obligation d'inspection en procédant à un examen visuel des principaux éléments constitutifs de l'extérieur et de l'intérieur, des principaux systèmes mécaniques accessibles de la toiture et en vérifiant l'état de quelques-uns des appartements. Il ne serait pas obligé de tout vérifier dans le détail et encore moins de commencer à ouvrir ou à sonder planchers, murs plafonds ou fondations. Même en appliquant la jurisprudence qui semblait exiger la présence de l'expert, il faut comprendre les limites du rôle de celui-ci avant l'achat, ainsi que celles des exigences de l'article 1522 C.c., pour que joue la garantie contre les vices cachés. Cet examen n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire.⁹ »

- [88] Je note aussi que la totalité des communications versées au dossier entre les *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur* en référence avec le balcon de l'Unité n° 305 sont toutes postérieures à l'inspection effectuée par Cossette et Touchette. Il est donc parfaitement plausible que ces derniers n'aient pas constaté les problématiques de pourriture et de torsion des planches du pontage de bois. Je suis d'accord aussi avec les conclusions de l'expert de Cossette et Touchette à l'effet que l'absence de trappe d'accès au drain de toiture ne demandait pas non plus d'inspection approfondie. Quant à la problématique d'infiltration sous la porte d'accès au balcon, elle a amplement été décrite pour ainsi satisfaire les besoins de l'inspection en vue de la réception des parties communes. Il est vrai que dans les formulaires et commentaires recueillis de la part des copropriétaires, il est mentionné que la finition de la surface du balcon est inadéquate, sans précision toutefois sur la nature de cette finition inadéquate. Mais encore là, il est possible qu'au moment de la visite, l'inspecteur n'ait rien remarqué de déficient, car il n'y avait possiblement rien à remarquer, le bois s'ayant probablement resserré, et n'était pas gorgé d'eau à cette période de l'année. Donc en définitive, je ne trouve rien à redire sur le travail des inspecteurs de Cossette et Touchette, qui semblent avoir parfaitement rempli leur mandat d'inspection visuelle, n'ayant pas à intervenir outre mesure, pour un élément qui n'indiquait pas de problématique particulière au moment de ladite visite d'inspection.

⁹ Extrait de la décision rendue en Cour d'appel. Placement Jacpar inc. c. Abdelamid Benzakour, EYB 1989-63151 (C.A.), extrait présenté dans la Note et Autorité des *Bénéficiaires* au paragraphe [46] du Jugement rendu par l'Honorable juge Danielle Turcotte, JCS dans l'affaire Lorraine Provost / Luc Dumontet demandeurs c. Lina Pietromonaco / Michel Berlinguette, défendeurs rendue le 23 octobre 2018. N° 700 – 17 – 010014 – 131. Référence paragraphe 46.

[89] Pour ce qui est de la possibilité pour l'*Administrateur* d'intervenir rapidement et ainsi limiter les dégâts potentiels (en lieu et place de l'*Entrepreneur* qui a préféré ne pas intervenir) je ferai remarquer que les premières significations de problématiques liées à la pourriture ont été signalées à l'*Administrateur* à peine quelques semaines plus tard du premier constat de dégradation du pontage de bois, et que l'*Administrateur*, n'a pas entrepris lui non plus de correctifs. Donc en résumé les *Bénéficiaires* ont rempli toutes les conditions pour permettre un renversement de la *Décision* de l'*Administrateur*. Dans les circonstances, j'accueille donc la demande des *Bénéficiaires* concernant le Point n° 5 du présent arbitrage en référence avec la POURRITURE À LA TERRASSE DE L'UNITÉ 305.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de remboursement des frais d'expertise.

[90] Le procureur des *Bénéficiaires* demande le remboursement complet pour les 2 firmes d'experts qui sont venues offrir leur témoignage dans ce présent dossier d'arbitrage. Dans un premier temps nous avons entendu Mme Bisailon de la firme Cossette et Touchette qui est venue raconter le résumé de sa visite d'inspection lors de la réception des parties communes du 434 Notre-Dame à Repentigny. Bien que leur rapport ne se limitait pas au balcon de l'Unité n° 305, elle a surtout été interrogée en référence avec ses constats qu'elle et son équipe ont pu effectuer sur ledit balcon de l'Unité n°305. Dans le cas de l'inspecteur Pierre Bonneville (de la firme PB Consultant), il est venu renseigner le tribunal d'arbitrage sur ses constats et conclusions qui ont été faits suite à sa visite effectuée le 22 juin 2018, nous donnant un portrait très actualisé de la situation.

[91] Du côté du des frais réclamés pour la présence de l'expert de Cossette et Touchette (Mme Bisailon), le procureur de l'*Administrateur* plaide que le témoignage de l'expert n'était pas nécessaire et qu'il n'est venu en rien éclairer le tribunal d'arbitrage en référence avec le présent dossier. Tout ce que l'expert a témoigné, était déjà inscrit dans son rapport. Il demande de rejeter la totalité des sommes réclamées.

[92] Personnellement, je crois qu'au contraire le témoignage de Mme Bisailon a été fort utile au tribunal d'arbitrage, car l'un des arguments évoqués par le procureur de l'*Administrateur* était justement à l'effet que Cossette et Touchette n'avaient pas remplis leurs obligations de professionnels du bâtiment en ne signalant pas les problématiques particulières de la terrasse et n'ayant pas non plus réalisé d'investigation pertinente et en profondeur des problématiques alléguées de ladite terrasse. On leur a reproché aussi que l'absence de dénonciation a ainsi causé préjudice à l'*Administrateur*, étant donné que ces derniers n'ont pu se substituer à l'*Entrepreneur* pour ainsi limiter les dégâts. Le témoignage de Mme Bisailon, notamment en commentant les photos de l'état de la terrasse lors de l'inspection (Pièce BE-14) a fait ressortir qu'au moment de l'inspection (18 mars 2016), malgré que les conditions étaient propice à l'accumulation d'eau (fonte de neige du printemps), le bois était humide certes, mais il n'y avait pas d'accumulations sous le pontage et il n'a été constaté aucune dégradation

particulière au moment de l'inspection. On a isolé et identifié les deux seules conséquences à la problématique qui étaient visibles en cette journée d'inspection qui étaient possible de constater avec une simple inspection visuelle, soit les problèmes d'infiltration au droit de la porte d'accès à la terrasse et l'impossibilité de localiser de drain de toiture. Je crois que dans les circonstances, le témoignage de l'expert Bisailon a ainsi contribué à statuer sur le rôle et l'accomplissement du mandat d'expert professionnel du bâtiment dans ce présent dossier. J'accueille donc la demande de remboursement de la firme Cossette et Touchette telle que présentée à la Pièce BE-18, dont la facture portant le numéro 2142 avec un montant total de \$ 1 158.32 tti.

- [93] Si le témoignage de l'expert de Cossette et Touchette est venu m'éclairer sur la situation, l'état de la terrasse au moment de l'inspection des parties communes (et plus particulièrement la situation du toit terrasse de l'Unité n° 305), le témoignage de l'expert Bonneville (PB Consultant), lui, est venu confirmer non seulement l'état avancé de dégradation du pontage et de la structure de bois, mais aussi des mouvements au niveau de la membrane de type TPO. Il est ainsi venu confirmer les constats énoncés par Cossette et Touchette deux (2) ans auparavant à l'effet qu'il y avait de fortes probabilités que la membrane TPO puisse être endommagée par les mouvements créant des plis sur ladite membrane. L'expert Bonneville est aussi venu confirmer que le problème d'eau stagnante ne se réglerait qu'en corrigeant les pentes, car même aux endroits où il n'y avait pas d'obstruction par la structure de la terrasse, il y avait quand même accumulation d'eau. Il m'est donc facile de déduire que reconstruire la terrasse au-dessus des conditions actuelles ne réglerait pas la problématique. L'expert Bonneville est aussi venu mettre en lumière les « autres » problématiques comme les chantepleurs obstrués, le dégagement sous le seuil de la porte d'accès à la terrasse pour ne nommer que ces problèmes-là. Donc pour avoir éclairé le tribunal d'arbitrage sur les conditions actuelles et leur niveau inquiétant de dégradation, mais aussi sur les conséquences à plus ou moins long terme (s'il y avait inactions quant aux problématiques énoncées), j'accueille la totalité des montants réclamés pour l'expert Bonneville et présentés aux Pièces BE-16 et BE-17. Pour BE-16 la facture # 2018-027 totalise \$ 1 149.45 tti, et BE-17 dont les factures # 2018-061 et # 2018-062 totalisent quant à elles \$ 977.29 pour un grand total de \$ 2 125.74 seront ainsi remboursées aux *Bénéficiaires*.

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

[94] Dans le présent dossier, comme il y a eu désistement des *Bénéficiaires* suite à une entente entre lesdits *Bénéficiaires* et l'*Entrepreneur*, considérant que l'*Entrepreneur* a exécuté des travaux correctifs à la satisfaction des *Bénéficiaires*, ces corrections sont considérées comme des gains de cause de la part des *Bénéficiaires*. Ces Points où il y a eu des correctifs effectués sont les Points suivants : le Point n° 11 : Gicleurs manquants près des portes de garage, le Point n° 12 : Plaque [sic] signalétiques manquantes. De plus, nous venons de déterminer qu'il y a eu gain de cause complet des *Bénéficiaires* pour le Point 5 – Pourriture à la terrasse de l'Unité n° 305. Tel qu'il est mentionné à l'Article 38 du Règlement du Plan de garantie, comme les *Bénéficiaires* ont eu gain de cause au moins dans un des Points faisant l'objet de ce présent arbitrage, les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur*.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PREND ACTE du désistement explicite des *Bénéficiaires* en référence au Point n° 02 : Gicleurs aux parties privatives.

PREND ACTE de l'entente intervenue entre les parties concernant les Points suivants ; le Point n° 11 : Gicleurs manquants près des portes de garage, le Point n° 12 : Plaque [sic] signalétiques manquantes, le Point n° 03 : Génératrice (tests de fin de ligne) et finalement, le Point n° 16 : Rapport initial d'alarme incendie S-537.

ACCUEILLE la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 1 – POURRITURE À LA TERRASSE DE L'UNITÉ 305 et ordonne à l'*Entrepreneur* d'effectuer la reprise complète de la toiture à membrane de type TPO incluant des pentes de drainage adéquates permettant d'évacuer l'eau vers le drain de toiture, aussi d'effectuer la reprise complète de la terrasse (de bois ou avec d'autres matériaux acceptables) de l'Unité n° 305 en respectant les règles et normes notamment au niveau du dégagement sous le niveau de la porte d'accès à la terrasse et le dégagement des chantpleures et d'inclure au pontage une trappe d'accès au drain de la toiture, le tout devant être réalisé dans les 45 jours suivant la fin de la saison hivernale

ORDONNE à l'*Administrateur* de rembourser aux *Bénéficiaires* la totalité des frais d'expertises déposés sous BE-16, BE-17 et BE-18.

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

EN FOI DE QUOI, j'ai signé 18 mars 2019.

Claude

Prud'Homme

M. Claude Prud'Homme, ing., LL.M.
Arbitre désigné / GAJD