

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

SYNDICAT LES TERRASSES 12
Bénéficiaire

ET

CONDOMINIUM MONTCLAIR INC.
Entrepreneur

ET

RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC., ès qualité
d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc.
Administrateur

N° dossier / Garantie : 323966-1
N° dossier / GAJD : 20190702
N° dossier / Arbitre : 35304-26

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour le Bénéficiaire : Giuseppe Giurleo, Jacques Guvlekjian
Pour l'Entrepreneur : Henrik Houle
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon
Date d'audience : 10 novembre 2020
Lieu : Par visioconférence
Immeuble concerné : 14391, 14401, 14411, 14421, boulevard Cavendish, St-Laurent
Date de la décision : Le 9 décembre 2020

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1:** Facture de RMS datée du 16 novembre 2017;
- B-2:** Facture de Services Précis datée du 17 avril 2019;
- B-3:** Facture de Services Précis datée du 30 mai 2019;
- B-4:** Facture de Services Précis datée du 16 juillet 2019;
- B-5:** Rapport d'inspection de Services Précis daté du 24 mai 2019;
- B-6:** Rapport d'inspection de Services Précis daté du 16 juillet 2019;
- B-7:** Rapport d'expertise de Legault-Dubois daté du 8 mai 2020.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

- E-1:** Courriel de Henrik Houle au Syndicat daté du 16 mars 2017;
- E-2:** Courriel de Henrik Houle au Syndicat daté du 11 mai 2015;
- E-3:** Échange de courriels entre Jacques Guvlekjian et Henrik Houle;
- E-4:** Courriel Dan Delage au Syndicat daté du 14 juin 2018;
- E-5:** Relevé de température au garage daté du 19 mars 2018;
- E-6:** Courriel de la Ville de Montréal à Henrik Houle daté du 20 mai 2020;
- E-7:** Extrait du Code national du bâtiment, 1995, article 9.25.3.3.2;
- E-8:** Lettre de Dorel Friedman, architecte, à Montclair daté du 9 mai 2005.

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

- A-1:** Décision de l'administrateur daté du 24 novembre 2014;
- A-2:** Décision de l'administrateur daté du 25 septembre 2017;
- A-3:** Rapport d'inspection de RMS SCM Risk Management services daté du 9 novembre 2017;
- A-4:** Courriel de l'administrateur aux bénéficiaires daté du 1^{er} octobre 2018;
- A-5:** Résolution des bénéficiaires datée du 3 octobre 2018;

A-6: Lettre de demande d'ouverture de dossier daté du 7 octobre 2018;

A-7: Avis de 15 jours daté du 23 octobre 2018;

A-8: Décision de l'administrateur daté du 7 janvier 2019;

A-9: Demande d'arbitrage daté du 16 février 2019;

A-10 Décision de l'Administrateur datée du 18 mars 2019.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour le Bénéficiaire:

- Emmanuel Deblois
- Jacques Guvlekjian
- Giuseppe Giurleo
- Samer Taalab
- Bryan Wong

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Henrik Houle

[6] Pour l'Administrateur :

- Robert Roberge

LES DÉCISIONS DE L'ADMINISTRATEUR FAISANT L'OBJET DE LA SENTENCE ARBITRALE

[7] Le Bénéficiaire, le Syndicat Les Terrasses 12 (le « **Syndicat** »), demande l'arbitrage de la décision de l'Administrateur (A-8) rendue le 7 janvier 2019 (la « **Décision 1** »), ainsi que d'une seconde décision (A-10) rendue le 18 mars 2019 (la « **Décision 2** »);

LA DÉCISION 1

[8] Le Syndicat est composé de quatre (4) immeubles juxtaposés sis aux 14391, 14401, 14411 et 14421, boulevard Cavendish, à Ville St-Laurent, Québec;

[9] Chaque immeuble contient six (6) unités de condominium réparties sur trois (3) étages et dont le sous-sol est occupé par un garage intérieur;

- [10] Le ou vers le 1^{er} octobre 2017, le Syndicat mandate l'inspecteur en bâtiment Robert Milton de la firme RMS, afin de déterminer la cause de plusieurs infiltrations d'eau provenant de la toiture des immeubles 14391 et 14421;
- [11] Le 9 novembre 2017, M. Milton communique son rapport (A-3) au Syndicat, concluant « *qu'il y a certaines malfaçons dans la méthode d'installation des bardeaux d'asphalte et dans les correctifs apportés à différents endroits dans les vallées de la toiture* », tel que rapporté par Robert Roberge, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, à la Décision 1 (A-8);
- [12] Le 30 septembre 2018, le Syndicat dépose une réclamation auprès de l'Administrateur où il reproche à l'Entrepreneur la mauvaise conception de la toiture des immeubles, occasionnant des infiltrations d'eau par endroit;
- [13] Le 23 octobre 2018, l'Administrateur fait suivre à l'Entrepreneur la réclamation du Syndicat (A-7);
- [14] Le 29 novembre 2018, M. Roberge inspecte les immeubles;
- [15] Lors de l'enquête de M. Roberge, Henrik Houle, le gérant de projet pour l'Entrepreneur, Condominium Montclair inc. (l'« **Entrepreneur** »), lui déclare « *qu'il est intervenu pour corriger les infiltrations d'eau qui lui avaient été rapportées et que de surplus il a fait corriger les vallées de toiture pour une meilleure protection* », tel qu'il appert à la Décision 1 (A-8);
- [16] Le 7 janvier 2019, M. Roberge conclut que l'Entrepreneur « *a effectué les travaux correctifs et que par conséquent, l'intervention de l'administrateur n'est plus requise* », tel qu'il appert de la Décision 1 (A-8);
- [17] Le Syndicat omet toutefois de réclamer à l'Administrateur le remboursement des frais encourus pour la préparation du rapport de RMS (A-3) au coût de 1 161,25 \$ (B-1);
- [18] Le 16 février 2019, en raison du refus de l'Administrateur à rembourser au Syndicat la facture de RMS (B-1), le Syndicat porte en arbitrage la Décision 1 (A-8);
- [19] Le ou vers le 1^{er} mars 2019, suite à de nouvelles fuites d'eau à l'unité 302 de l'immeuble 14401, le Syndicat mandate M. Milton pour en déterminer la cause;
- [20] Le 24 mai 2019, M. Milton rend son rapport (B-5) où il conclut notamment :

« Selon nos observations, il est de notre avis que le contour du toit plat n'est pas suffisamment étanche ou adéquatement scellé avec les bardeaux qui recouvrent les quatre côtés de faîte des parties supérieures de la toiture à quatre versants qui l'entoure. Au point de transition entre le toit plat central et les quatre versants en pente de la toiture qui l'entoure, nous pouvons voir qu'il existe une séparation entre la feuille de base du toit plat et les bardeaux d'asphalte qui sont au faîte

des quatre versants qui l'entourent. Cela crée une rupture dans le tissu du toit, où les eaux de pluie poussées par le vent peuvent pénétrer dans la structure du bâtiment.

Dans l'installation actuelle, la feuille de base, sous les larmiers métalliques qui recouvrent les quatre côtés de faîte des versants, recouvre lâchement le dessus des derniers rangs de bardeau sur les quatre versants du toit qui l'entoure. La feuille de base du toit plat n'est scellée d'aucune façon aux derniers rangs de bardeau sur les quatre versants du toit qui l'entoure.

Parce qu'il s'agit d'un bâtiment de trois étages, situé à l'air libre par la route sur sa face avant, il est de notre avis qu'il y a un risque élevé que les pluies poussées par des vents violents puissent s'infiltrer dans la structure du bâtiment par les faîtes de la toiture à quatre versants. »

[21] Suite à la production du rapport B-5, l'Entrepreneur communique au Syndicat ses observations au sujet de l'installation du revêtement de la toiture couvrant les quatre (4) immeubles;

[22] Le ou vers le 1^{er} juin 2019, le Syndicat mandate à nouveau M. Milton afin d'obtenir ses « *commentaires sur les constatations retrouvées dans le courriel de M. Houle, sur l'installation de la toiture couvrant les quatre (4) immeubles du bâtiment de condominiums* » (le rapport B-6);

[23] Le 16 juillet 2019, M. Milton remet son rapport (B-6) au Syndicat où il conclut notamment comme suit :

« Nous sommes d'avis qu'il devrait y avoir une meilleure étanchéité entre la partie supérieure du toit plat et les bardeaux du toit en pente. Une membrane d'étanchéité est recommandée à cet endroit.

(...)

C'est le Groupe Montclair qui est responsable d'offrir un toit qui ne fuit pas. Nous recommandons que M. Henrik Houle vous fournisse le nom du fabricant des matériaux de toiture qui ont été installés, ainsi qu'une copie des instructions d'installation. Le concepteur et l'entrepreneur devraient consulter le fabricant du produit pour déterminer la meilleure façon de procéder pour la jonction entre le toit plat et le bardeau sur un projet spécifique. »

[24] Suite à la communication du rapport de M. Milton (B-6), l'Entrepreneur effectue à la satisfaction du Syndicat les travaux correctifs requis;

[25] En plus de la facture B-1, le Syndicat réclame les coûts ci-après énumérés pour la préparation par M. Milton des rapports B-5 et B-6 :

- Facture datée du 17 avril 2019 au montant de 482,90 \$ (B-2);

- Facture datée du 16 juillet 2019 au montant de 1 028 \$ (B-3);
- Facture datée du 30 mai 2019 au montant de 942,80 \$ (B-4).

- [26] L'Administrateur soumet que les factures B-2, B-3 et B-4 auraient dû être préautorisées par l'Administrateur et que la facture B-1 est tardive, n'ayant pas été réclamée par le Syndicat au moment de la présentation de sa réclamation et qui a donné lieu à la Décision de M. Roberge (A-8);
- [27] Quant à l'Entrepreneur, il déclare avoir effectué les travaux correctifs nécessaires, sans l'aide des rapports A-3, B-5 et B-6;

LES FRAIS D'EXPERT DOIVENT-ILS ÊTRE REMBOURSÉS AU SYNDICAT?

- [28] Le Syndicat a agi en gestionnaire prudent et diligent en mandatant l'expert Milton pour s'enquérir des causes d'infiltrations d'eau subies par certains des copropriétaires des immeubles;
- [29] Les frais d'expert encourus par le Syndicat sont directement liés aux infiltrations d'eau constatées par certains des copropriétaires des immeubles et occasionnées par la mauvaise exécution des travaux de l'Entrepreneur;
- [30] L'Administrateur et l'Entrepreneur ne contestent pas la proportionnalité des montants réclamés par rapport aux services rendus par l'expert Milton;
- [31] Le Tribunal est satisfait de la nécessité et de l'utilité des rapports demandés par le Syndicat à l'expert Milton pour déterminer la cause des infiltrations d'eau et les travaux correctifs pour y remédier;
- [32] Le Tribunal est d'avis que les circonstances justifient de faire appel à l'équité (art. 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*), pour que soient remboursés au Syndicat les frais de l'expert Milton (factures B-1, B-2, B-3 et B-4);
- [33] Le Tribunal n'accorde toutefois pas le remboursement du dépôt de 420 \$ mentionné à la facture B-1, faute par le Syndicat d'avoir pu présenter une facture ou un état de compte le démontrant;

LA DÉCISION 2

- [34] Le 9 juillet 2014, le Syndicat présente une réclamation à l'Administrateur au sujet de 74 items (A-1);
- [35] L'item 72 de la réclamation du Syndicat concerne les « *Variations de température dans les condos/isolation* »;
- [36] Le 24 novembre 2014, M. Roberge rend une décision (A-1) où il conclut comme suit des items 70 à 74 de la réclamation du Syndicat :

« Les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection n'ont pas permis de constater les situations décrites aux points 70 à 74.

En effet, ces situations se manifestent uniquement par temps froid. Dans les circonstances, si les mêmes problèmes surgissent de nouveau au cours de l'hiver 2015, le syndicat devra communiquer promptement avec le soussigné afin de planifier une inspection supplémentaire.

À défaut par le syndicat de communiquer avec le soussigné à cet égard d'ici le 15 mars 2015, les points 70 à 74 seront considérés comme réglés. »

[37] Suite à la décision A-1, l'Entrepreneur effectue certains travaux correctifs aux unités concernées;

[38] Quatre (4) copropriétaires sont toutefois insatisfaits des travaux correctifs effectués à leur unité par l'Entrepreneur;

[39] Le 18 mars 2019, suite à une nouvelle réclamation du Syndicat, M. Roberge rend la Décision 2 où il conclut comme suit :

« Concernant le point 72, le syndicat mentionne que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs. Toutefois, il se déclare insatisfait des résultats obtenus.

Avec respect pour l'opinion le[sic] syndicat, l'administrateur est quant à lui d'avis que les travaux exécutés par l'entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.

Par conséquent, l'administrateur rejette la demande de réclamation du syndicat à l'égard du point 72. »

[40] Le Syndicat porte en arbitrage la Décision 2, dont dispose la présente sentence;

[41] À l'audience, les propriétaires des unités 101 et 102 de l'immeuble 14391, 102 de l'immeuble 14401 et 301 de l'immeuble 14421 témoignent des infiltrations d'air anormales ressenties durant l'hiver à leur unité;

[42] Le Syndicat fait également témoigner Emmanuel Deblois, expert technologique en mécanique du bâtiment de la firme Legault-Dubois, dont le rapport a été produit comme pièce B-7;

[43] M. Deblois explique avoir effectué une ouverture exploratoire aux endroits problématiques dénoncés par ces quatre (4) copropriétaires, afin de constater des travaux correctifs qui avaient été effectués par l'Entrepreneur pour contrôler les infiltrations d'air;

[44] Les observations de M. Deblois pour chacune de ces unités sont reproduites ci-après :

Unité 101-14391

« [79] Lors de notre visite, le représentant de notre client nous a mentionné qu'une tentative de correctif aurait été faite par l'entrepreneur en construction Montclair. Selon les informations reçues, dans le but de rendre étanche le bas des murs, il aurait retiré les moulures le long des murs extérieurs pour ensuite couper le gypse derrière et tenté de sceller le pare-vapeur du mur. Toutefois, excluant le fait qu'il n'y aurait plus de formation de glace au plancher depuis, les occupants n'auraient pas perçu d'amélioration notable à la suite de ces travaux. Nous avons donc réalisé une première ouverture exploratoire au bas du mur avant entre la porte-fenêtre et la fenêtre afin de vérifier la mise en œuvre des travaux correctifs faite par l'entrepreneur. Une seconde ouverture a été faite sous la porte-patio.

[80] La première ouverture exploratoire nous a permis de constater que les travaux correctifs ayant été faits par l'entrepreneur Montclair ne sont pas adéquats. En effet, le produit de calfeutrage utilisé n'a pas adhéré au pare-vapeur du mur. De plus le pare-vapeur comporte plusieurs ouvertures qui n'ont pas été scellées puisque le ruban de construction utilisé n'a pas non plus adhéré adéquatement au pare-vapeur en raison de débris et de poussière. Cela permet donc le passage de l'air à travers le système pare-air. De plus, puisque le gypse n'a pas été replâtré et scellé avant la remise en place de la moulure, le point de sortie la plus facile pour l'air est alors la jonction du plancher et de la moulure. Les images thermographiques des fuites d'air relevé (voir point 3.3) témoignent de la faible performance des travaux réalisés ainsi que des fuites d'air au plancher. Les fuites d'air engendrent également des courants d'air froids qui sont tout aussi responsables de l'inconfort ressenti par les occupants.

[81] La mauvaise réalisation se répète à quelques détails près pour la seconde ouverture exploratoire. Sous la porte-patio, on remarque que le gypse n'avait pas été retiré par l'entrepreneur lors des travaux correctifs. Il a plutôt tenté de faire le scellement du gypse sur le soufflage de la porte-patio et la dalle de béton. Le joint de calfeutrage appliqué comporte plusieurs trous ce qui n'a pas permis de rendre étanche la jonction. Au plancher, la mousse de polyuréthane appliqué a été mise sur une surface poussiéreuse ce qui ne lui a pas permis d'y adhérer. Nous avons d'ailleurs été en mesure de retirer le cordon de mousse seulement du bout des doigts et sans le gratter. Nous avons ensuite retiré le gypse afin de constater la mise en œuvre originale du système pare-air. Tel que vu à la première ouverture exploratoire, nous avons constaté qu'il n'y a pas de joints de calfeutrage acoustique et donc aucun moyen mis en place pour assurer l'étanchéité à l'air du mur. Les images thermographiques des fuites d'air relevé (voir point 3.3) témoignent également de la faible performance des travaux réalisés ainsi que des fuites d'air occasionné au plancher.

(...)

[84] Afin de corriger la situation, il est donc nécessaire de procéder au scellement du système pare-air au bas de tous les murs extérieurs afin d'empêcher le refroidissement du plancher et la formation de courant d'air froid. La section 9 du présent rapport détaille la marche à suivre. »

Unité 102-14391

« [130] Lors de notre visite, le représentant de notre client nous a mentionné qu'une tentative de correctif aurait été faite par l'entrepreneur en construction Montclair. Selon les informations reçues, dans le but de rendre étanche le bas des murs, il aurait retiré les moulures le long des murs extérieurs pour ensuite couper le gypse derrière et tenté de sceller le pare-vapeur du mur. Toutefois, les occupants n'auraient pas perçu d'amélioration satisfaisante à la suite de ces travaux. Nous avons donc réalisé une première ouverture exploratoire au bas du mur avant entre la porte-fenêtre et la fenêtre afin de vérifier la mise en œuvre des travaux correctifs faits par l'entrepreneur.

[131] Cette ouverture exploratoire nous a permis de constater que les travaux correctifs ayant été faits par l'entrepreneur Montclair ont fonctionné seulement du côté droit. Dans le cas présent, le produit de calfeutrage et le ruban de construction utilisé ont mieux adhéré au pare-vapeur du mur en raison d'une plus faible quantité de poussière et de débris, toutefois, du côté gauche, le pare-vapeur comporte une ouverture que le ruban de construction n'a pas scellée. Cette ouverture est une entaille faite par la lame ayant servi à la coupe du gypse. Cela permet donc le passage de l'air à travers le système pare-air. De plus, puisque le gypse n'a pas été replâtré et scellé avant la remise en place de la moulure, le point de sortie la plus facile pour l'air est alors la jonction du plancher et de la moulure. Les images thermographiques des fuites d'air relevé (voir point 4.3) témoignent des infiltrations d'air occasionné au plancher. Les fuites d'air engendrent également des courants d'air froids qui sont tout aussi responsables de l'inconfort ressenti par les occupants.

[132] Par cette ouverture exploratoire, nous avons constaté qu'à la construction, aucun joint de calfeutrage acoustique n'a été fait au bas du mur. Il n'y a donc aucun moyen mis en place pour assurer l'étanchéité de la jonction du mur et de la dalle de béton du plancher. Cette situation d'origine explique alors toutes les autres fuites d'air présentes où aucun travail correctif n'a été fait.

(...)

[135] Afin de corriger la situation, il est donc nécessaire de procéder au scellement du système pare-air au bas de tous les murs extérieurs afin d'empêcher le refroidissement du plancher et la formation de courant d'air froid. La section 9 du présent rapport détaille la marche à suivre. »

Unité 102-14401

« [181] Lors de notre visite, le représentant de notre client nous a mentionné qu'une tentative de correctif aurait été faite par l'entrepreneur en construction Montclair. Selon les informations reçues, dans le but de rendre étanche le bas des murs, il aurait retiré les moulures le long des murs extérieurs pour ensuite couper le gypse derrière et tenté de sceller le pare-vapeur du mur. Toutefois, à la suite de ces travaux, les occupants n'auraient pas perçu d'amélioration suffisante pour dire que la problématique est réglée. Nous avons donc réalisé une ouverture exploratoire au bas du mur avant entre la porte-patio et la fenêtre afin de vérifier la mise en œuvre des travaux correctifs faits par l'entrepreneur. Comme pour l'unité 102-14391, nous avons constaté que le pare-vapeur présente une entaille qui n'a pas été scellée par le ruban de constructions.

[182] Cette ouverture exploratoire nous a permis de constater que les travaux correctifs ayant été faits par l'entrepreneur Montclair n'ont pas fonctionné. Le pare-vapeur comporte une ouverture que le ruban de construction n'a pas scellée. Cette ouverture est une entaille faite par la lame ayant servi à la coupe du gypse. Cela permet donc le passage de l'air à travers le système pare-air. De plus, puisque le gypse n'a pas été replâtré et scellé avant la remise en place de la moulure, le point de sortie la plus facile pour l'air est alors la jonction du plancher et de la moulure. Les images thermographiques des fuites d'air relevé (voir point 4.3) témoignent des infiltrations d'air occasionné au plancher. Les fuites d'air engendrent également des courants d'air froids qui sont tout aussi responsables de l'inconfort ressenti par les occupants.

[183] Par cette ouverture exploratoire, nous avons constaté qu'à la construction, aucun joint de calfeutrage acoustique n'avait été fait au bas du mur. Il n'y avait donc aucun moyen mis en place pour assurer l'étanchéité de la jonction du mur et de la dalle de béton du plancher. Cette situation d'origine explique alors toutes les autres fuites d'air présentes où aucun travail correctif n'a été fait.

(...)

[185] Le test d'infiltration d'air ainsi que l'ouverture exploratoire que nous avons réalisés sur place confirment que les travaux faits par l'entrepreneur en construction Montclair n'ont pas été faits selon les règles de l'art et qu'ils ne sont pas conformes aux exigences du CCQ-2205. Cela n'a donc pas permis de corriger la problématique de fuite d'air au plancher.

Le refroidissement du plancher découlant de la fuite d'air résiduel contribue à la problématique d'inconfort ressentie par les occupants.

[186] Afin de corriger la situation, il est donc nécessaire de procéder au scellement du système pare-air au bas de tous les murs extérieurs afin

d'empêcher le refroidissement du plancher et la formation de courant d'air froid. La section 9 du présent rapport détaille la marche à suivre. »

Unité 301-14421

« [274] Lors de notre visite, le représentant de notre client nous a mentionné qu'une tentative de correctif aurait été faite par l'entrepreneur en construction Montclair. Selon les informations reçues, dans le but de rendre étanche le bas des murs, il aurait retiré les moulures le long des murs extérieurs pour ensuite couper le gypse derrière et tenté de sceller le pare-vapeur du mur. Toutefois, excluant le fait qu'il n'y aurait plus de formation de glace au plancher depuis, les occupants n'auraient pas perçu d'amélioration notable à la suite de ces travaux. Nous avons donc réalisé une première ouverture exploratoire au bas du mur avant entre la porte-fenêtre et la fenêtre afin de vérifier la mise en œuvre des travaux correctifs faits par l'entrepreneur. Une seconde ouverture a été faite sous la porte-patio.

[275] L'ouverture exploratoire nous a permis de constater que les travaux correctifs ayant été faits par l'entrepreneur Montclair ne sont pas adéquats. En effet, le pare-vapeur du mur n'a pas été étanché avec le plancher puisque la membrane ajoutée a été mise sur la planche asphaltique. Cette planche ne fait pas partie du système d'étanchéité. De plus, il n'y a aucun joint de calfeutrage acoustique afin de sceller le pare-vapeur du mur au plancher. Il y a donc une interruption du système pare-air. Cela permet donc le passage de l'air à travers le système pare-air. De plus, puisque le gypse n'a pas été replâtré et scellé avant la remise en place de la moulure, le point de sortie la plus facile pour l'air est alors la jonction du plancher et de la moulure. Les images thermographiques des fuites d'air relevé (voir point 7.3) témoignent de la faible performance des travaux réalisés ainsi que des fuites d'air occasionné au plancher. Les fuites d'air engendrent également des courants d'air froids qui sont tout aussi responsables de l'inconfort ressenti par les occupants.

(...)

[283] Afin de corriger la situation, il est donc nécessaire de relocaliser tous les conduits de chauffage dans l'isolant afin d'obtenir une valeur isolante minimale de R20 au-dessus des conduits. De plus, la jonction entre la boîte coupe-feu et le conduit devra être rendue étanche à l'aide de mastic et de ruban pour conduit. Finalement le scellement entre le pare-vapeur et la boîte doit être assuré par un joint de calfeutrage acoustique ainsi que par l'application d'une bande de membrane autocollante à polystyrène de type « 3M ».

L'ENTREPRENEUR A-T-IL EXÉCUTÉ SES TRAVAUX SELON LES RÈGLES DE L'ART?

[45] Le témoignage de l'expert Deblois et les photos au soutien de son rapport convainc le Tribunal que l'Entrepreneur a mal exécuté ses travaux aux quatre (4)

unités concernées et qu'il doit ainsi les reprendre selon la description des travaux correctifs proposés par l'expert Deblois à la section 9.1 (Rendre étanche à l'air la rencontre entre le bas d'un mur et le plancher) et 9.2 (Réparer le pare-vapeur dans le comble) de son rapport B-7;

- [46] L'Entrepreneur doit exécuter ses travaux en conformité avec les usages et les règles de l'art (art. 2100 C.c.Q.). L'obligation de l'Entrepreneur en est une de résultat et vise notamment la qualité de ses travaux. En l'espèce, l'Entrepreneur a failli à son obligation envers les quatre (4) copropriétaires sur la qualité des travaux auxquels ces copropriétaires étaient en droit de s'attendre de la part de l'Entrepreneur;
- [47] Comme il est suggéré par l'Expert Deblois, l'Entrepreneur devra également ajouter une source de chauffage dans le garde-robe de l'unité 102-14391 (plinthe électrique où un diffuseur relié au système de chauffage existant), afin de mieux contrôler les courants d'air froid véhiculés par le pont thermique qui provient de la dalle de béton du plancher entre le garage souterrain et le rez-de-chaussée;
- [48] L'expert Deblois suggère également de « *refaire le plancher radiant de l'unité 102-14391 afin de couvrir l'ensemble de la surface de marche jusqu'à la limite des armoires de cuisine* » (par. 288.8 du rapport B-7);
- [49] Le Tribunal rejette cette réclamation, faute par le Syndicat d'avoir fait la preuve de l'obligation contractuelle à ce sujet de l'Entrepreneur envers le copropriétaire de l'unité 102-14391;

LES FRAIS D'EXPERTISE

- [50] Le Syndicat réclame la somme de 11 990,52 \$, soit les frais d'expert encourus pour la préparation du rapport de l'expert Deblois et sa présence à l'audition d'arbitrage;
- [51] Le Tribunal arbitre à la somme de 4 000 \$ le remboursement au Syndicat des frais d'expert encourus pour les services de M. Deblois;
- [52] Dans la détermination de ce montant, le Tribunal a tenu compte que l'expert Deblois a visité six (6) unités, mais que cinq (5) unités ont fait l'objet de son rapport, l'une des copropriétaires s'étant désistée. De plus, il n'a pas été démontré au Tribunal l'utilité d'avoir effectué des tests à une unité additionnelle (102-14411). Compte tenu du coût des travaux correctifs estimés, le Tribunal considère plus raisonnable le montant des frais d'expert accordés;

LES FRAIS D'ARBITRAGE

- [53] Conformément à l'article 123 du Règlement, les coûts d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE en partie la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs décrits à la section 9.1 (Rendre étanche à l'air la rencontre entre le bas d'un mur et la plancher) et 9.2 (Réparer le pare-vapeur dans le comble) du rapport de l'expert Deblois (pièce B-7), dans un délai de 60 jours de la présente sentence ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs dans le délai stipulé; **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les 60 jours suivants ou selon tout autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 7 614,95 \$ pour les frais des experts Milton (3 614,95 \$, factures B-1, B-2, B-3 et B-4) et Deblois (4 000 \$), dans les 30 jours de la présente sentence;

ORDONNE à l'Administrateur de payer les coûts de l'arbitrage.

À Montréal, le 9 décembre 2020



Me Pierre Brossoit, arbitre