TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n^{os}: 191005001 et 202401001

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM
(« **Bénéficiaire** »)
c.

CONDOMINIUMS ELM 357 INC.
(« **Entrepreneur** »)
et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
(« **Administrateur** »)

DÉCISION ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :

Me Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire:

Me Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l

Pour l'Entrepreneur:

Me Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT

Pour l'Administrateur:

Me Marc Baillargeon
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN

Date de la décision rectifiée: 14 septembre 2021
Date décision : 22 juillet 2021

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM
Attention : Me Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l
2000, ave. McGill College, bur. 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3

(« **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

CONDOMINIUMS ELM 357 INC.
Attention: Me Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT
3225, Francis Hugues, bur. 300
Laval (Québec) H7L 5A5

(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Attention: Me Marc Baillargeon
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN
7333, Place des Roseraies, 3e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

(« **Administrateur** »)

LIMINAIRE

[1] Le Tribunal a pourvu à décision arbitrale au mérite dans les dossiers en titre en date du 22 juillet 2021 (« **Décision Arb 0821** «) jointe aux présentes. Toute expression non définie aux présentes est en référence à la définition contenue à la Décision Arb 0821.

[2] La rectification est en suivi d'une correspondance du 16 août 2021 du procureur du Bénéficiaire avisant le Tribunal que deux factures pouvant être sujettes à remboursement de frais d'expertise n'ont pas été examinées quoique déposées dans le cadre de la Décision Arb 0821.

[3] Le Tribunal s'est adressé aux paragraphes 214 à 223 incl. de la Décision Arb 0821 sous la rubrique 'Frais d'expertise' à sept factures d'expertise déposées, mais effectivement pas aux factures de Beaudry architecte inc. (Groupe Beaudry) nos 10107 et 10108.

[4] Le Tribunal a de même jour, le 16 août 2021, sous correspondance aux parties et à l'Administrateur indiqué:

> « Je fais une description détaillée de l'impair de classement des factures du Groupe Beaudry nos 10107 et 10108 ci-dessous afin de supporter l'approche du Tribunal (sujet à représentations adverses) de permettre rectification en conformité *inter alia* de 643 Cpc, afin que le Tribunal évalue la réclamation du Bénéficiaire à ce sujet. »

[5] L'Administrateur a déposé en suivi des représentations écrites.

FAITS PERTINENTS

[6] Le Tribunal avait noté et que l'Inventaire (09NOV20) précédant que de quelques jours la dernière date d'Instruction, et intitulé 'mise à jour' ne mentionnait que les factures nos 10101 à 106 et qu'une facture no 10109 a été transmise postérieurement le 8 décembre 2020.

[7] Par précaution, et notant l'écart de numérotation (entre 006 et 009) le Tribunal souligne d'ailleurs spécifiquement à la Décision Arb 0821 :

> « [215] L'Inventaire des pièces du Bénéficiaire daté du 9 novembre 2020 indique des factures de l'architecte Beaudry nos 10101 à 10106 incl. (en Pièce B-18) et dépôt au Tribunal le 8 décembre 2020 d'une facture de Beaudry no 10109 (incluant présence à l'Instruction du 23 novembre 2020). »

[8] Une revue du dossier suite à la correspondance précitée du procureur du Bénéficiaire dévoile un imbroglio de réception et la greffière d'alors n'est plus à l'emploi du centre d'arbitrage l'instance et ne peut jeter plus de lumière sur cette absence de ces pièces au dossier électronique du Tribunal et cet impair de classement.

ANALYSE ET MOTIFS

[9] Le procureur de l'Administrateur sous plaidoirie écrite du 27 août 2021 avance en référence aux factures 10107 et 10708 sous étude - qu'il ne s'agit pas de frais d'expertises mais plutôt de frais de préparation du dossier avec l'expert (qui infère préparation avec soit le procureur ou les représentants du Bénéficiaire).

[10] L'Administrateur cite d'autre part l'art. 125 du Règlement :

> « Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux. »

et réitère de plus aux arguments contenus à la plaidoirie écrite initiale de l'Administrateur du 11 décembre 2020.

[11] Notons que le Tribunal a pourvu à une ordonnance intérimaire lors de l'Instruction en août 2020 requérant des experts au dossier un rapport commun des experts sur les éléments de discordance aux versions des plans que les experts ont consulté, rapport qui a été déposé en novembre 2020 préalablement à la dernière journée d'Instruction.

[12] La facturation (nos 10107 et 10108) est accompagnée de feuilles de temps avec indications de l'objet de chaque entrée comptable et on peut distinguer deux rubriques d'intérêt, soit (i) 'séances d'arbitrage' et (ii) références à interactions entre Beaudry et Dupuis (que les dates permettent de comprendre qu'ils peuvent être liées au rapport commun précité) et documents requis par ou pour les fins des demandes du Tribunal.

[13] Le Tribunal considère qu'un total 34h06m [34.1 heures] (d'un total de 55h46m) et 15$ de débours, est approprié pour fins de remboursement de frais d'expertise en supplément de la détermination à la Décision Arb 0821, principalement lié à la présence aux séances d'arbitrage (Instruction) dans les périodes couvertes par ces factures (nos 10107 et 10108).

[14] La correspondance du procureur du Bénéficiaire du 16 août 2021 soumet d'autre part facturations de Luc Moquin Multi-Services Horticoles pour travaux d'excavation, reconnaissant que cette facturation n'avait pas été déposée avant cette date. Le Tribunal confirme son commentaire au 16 août 2021 que ces facturations ne seront pas considérées par le Tribunal, à toutes fins.

Conclusion

[15] Conséquemment, le Tribunal modifie le paragraphe 223 de la Décision Arb 0821 et fixe et accorde, tenant compte de la preuve déposée, un montant de 28 322,36 $ (incluant déboursés, calcul excluant toutes taxes) à titre de remboursement de frais d'expertise.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

RECTIFIE la décision arbitrale au dossier datée du 22 juillet 2021 uniquement relativement à:

Modifie le paragraphe 223 de la décision arbitrale datée du 22 juillet 2021 et fixe et accorde, tenant compte de la preuve déposée, un montant de 28 322,36 $ (incluant déboursés, calcul excluant toutes taxes) à titre de remboursement de frais d'expertise.

ET en supplément de l'Ordonnance du Tribunal pour remboursement de frais d'expertise du 22 juillet 2021 :

ORDONNE à l'Administrateur de payer au Bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente décision rectifiée un montant de remboursement de frais d'expertise de huit mille vingt-huit dollars et cinquante sous (8 028,50$) en supplément du montant identifié à la décision arbitrale au présent dossier datée du 22 juillet 2021, soit à ce titre pour le présent dossier un montant total un montant de vingt-huit mille trois cent vingt-deux dollars et trente-six sous (28 322,36 $) augmenté des taxes applicables, s'il en est. Au-delà de ce délai de trente (30) jours, la somme additionnelle de 8 028,50$ portera intérêts au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

MONTRÉAL, le 14 septembre 2021

Me Jean Philippe Ewart
Arbitre

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de la
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS INC.
(SORECONI)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n^{os}: 191005001 et 202401001

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM
(« **Bénéficiaire** »)
c.

CONDOMINIUMS ELM 357 INC.
(« **Entrepreneur** »)
et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
(« **Administrateur** »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :

Me Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire:

Me Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l

Pour l'Entrepreneur:

Me Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT

Pour l'Administrateur:

Me Marc Baillargeon
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN

Date de la décision : 22 juillet 2021

INDEX

IDENTIFICATION DES PARTIES
INTRODUCTION
MANDAT ET JURIDICTION
LE RÈGLEMENT
PIÈCES
CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE
LITIGE
FAITS PERTINENTS
Bâtiment
Premières problématiques
RAPPORTS D'EXPERTISE
PRÉTENTIONS DES PARTIES ET DÉCISIONS
Préalable à la Décision Adm19
Préalables à Décision Adm20
Décision Adm20
Plaidoirie et prétentions de l'Administrateur
Correctifs requis exécutés
Modification des matériaux utilisés
Absence de dommages – structural
Absence de dommages – infiltration
ANALYSE ET MOTIFS
Éléments d'analyse juridique communs
Liminaire
Obligations de l'Entrepreneur – bonne exécution – prudence et diligence
Obligation de résultat – Plans et devis et Règles de l'art
Caractérisation – vice caché (1726 C.c.Q.) ou vice au sens de 2118 C.c.Q.
Vice au sens de 2118 C.c.Q.
Critère de 2118 C.c.Q. – la perte de l'ouvrage
Sommaire - perte de l'ouvrage
Bénéficiaire - Estimé coûts des travaux et Cour Supérieure
Question ancillaire – prescription
Délai de responsabilité de cinq (5) ans
Pouvoir du Tribunal d'ordonner des travaux spécifiques
Fardeau de preuve, Présomptions et Causes techniques
Limite monétaire de la Garantie – correctifs
Déficience aux murs de soutènement de l'allée menant au garage
Mur de soutènement Est – « MS Est »
Mur de soutènement Ouest « MS Ouest »
Infiltrations d'eau par les fondations et par le toit-terrasse au-dessus du sous-sol
Limite monétaire de la Garantie - correctifs
Frais d'expertise
Conclusions – sommaire

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ ELM
Attention : Me Clément Lucas
DE GRANDPRÉ JOLI-CŒUR s.e.n.c.r.l
2000, ave. McGill College, bur. 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3

(« **Bénéficiaire** »)

ENTREPRENEUR:

CONDOMINIUMS ELM 357 INC.
Attention: Me Stéphan Bernier
STÉPHAN BERNIER, AVOCAT
3225, Francis Hugues, bur. 300
Laval (Québec) H7L 5A5

(« **Entrepreneur** »)

ADMINISTRATEUR :

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
Attention: Me Marc Baillargeon
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN
7333, Place des Roseraies, 3e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

(« **Administrateur** »)

INTRODUCTION

[1] Les présentes visent principalement des infiltrations d'eau à un bâtiment situé au 175 de l'avenue Saint-Denis, Ville de Saint-Lambert, Québec (« **Bâtiment** ») (et entre autres plus particulièrement des infiltrations sur mur de soutènement, à l'esplanade, en extérieur et intérieur du stationnement souterrain du Bâtiment incluant salle électrique, et aux murs de fondation).

[2] Une demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 10 mai 2019 (« **DemArb1** ») (Soreconi 191005001) vise la décision de l'Administrateur en date du 29 avril 2019 (dossier 342920-1) (Pièce A-2) (« **Décision Adm19** ») dont le Tribunal est saisi par nomination du soussigné le 7 juin 2019. Cette Décision Adm19 trouve *inter alia* sa source d'une décision de l'Administrateur du 18 avril 2017 (dossier 342920-1) (Pièce B-12) (« **Décision Adm17** »).

[3] Des ouvertures ont été requises pour fins d'inspection et analyse afin de permettre des rapports d'expertise par des firmes conseil tiers. À ce sujet, dans le cadre de la DemArb1, une Décision Arbitrale Intérimaire sur mesures conservatoires a été rendue par le soussigné le 19 novembre 2019.

[4] Le Tribunal est saisi par nomination du soussigné le 4 mars 2020 d'une deuxième demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 24 janvier 2020 (« **DemArb2** ») (Soreconi 202401001), visant la décision de l'Administrateur du 20 janvier 2020 (dossier no. 342920-2) (« **Décision Adm20** ») trouvant *inter alia* sa source de la Décision Adm19.

MANDAT ET JURIDICTION

[5] Le Tribunal est saisi en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) le tout suite à réclamations pour couverture sous le plan de garantie (« **Plan** » ou « **Garantie** ») au Règlement.

[6] Le Tribunal pourvoit à Ordonnance de jonction des instances sous conférence préparatoire et de gestion d'instance du 2 juin 2020, de consentement des Parties, des dossiers Soreconi 191005001 et Soreconi 202401001, soit visant les DemArb1 et DemArb2, et sujet des présentes.

[7] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été confirmée.

LE RÈGLEMENT

[8] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel[1] et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle[2] et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[9] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue [3].

---

[1] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para. 18.

[2] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,* art. 5 et 139 (L.R.Q. c. B-1.1, r.08)

[3] *Id.*, art. 20 et 120 du Règlement.

PIÈCES

[10] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur ou déposées au dossier par la suite sont identifiées comme A- avec numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou par la suite à l'Instruction en suivi des cotes. Les Pièces des Bénéficiaires sont identifiées sous cote B-. Les Pièces de l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E-.

[11] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de l'origine du document et l'intégrité de l'information que le document porte.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[12] Un bref sommaire chronologique :

2014.11.12 Avis de fin des travaux.
2015.02.11 Réception du Bâtiment.
2016.12.02 Demande de 'réclamation 1' – dénonciation (« **R1** »)
(date de réception Administrateur)
2016.12.20 Demande de 'réclamation 2' – dénonciation (date de réception Administrateur)
2017.04.18 Décision de l'Administrateur (dossier 342920-1) (« **Décision Adm17** »).
2019.03.25 Demande de 'réclamation 3' – dénonciation (« **R3**»)
(date de réception Administrateur)
2019.04.29 Décision de l'Administrateur (dossier 342920-1) (« **Décision Adm19** »)
(Pièce A-2) .
2019.05.10 Demande d'arbitrage relative à la Décision Adm19 (« **DemArb19** »).
2019.06.07 Nomination de l'Arbitre relative à la DemArb19.
2019.07.05 Première visite des lieux de Michel Beaudry, architecte.
2019.10.21 Dépôt d'un rapport de Beaudry architecte inc., auteur Michel Beaudry, architecte (« **Rapport Beaudry** ») (Pièce A-3)
2019.10.21 Dépôt d'un rapport de Cosigma structure inc., auteurs J. Croteau, ing. *et al.* Ingénierie des structures, Génie civil (« **Rapport Cosigma** »)
(Pièce A-4).
2019.10.23 Demandes de 'réclamation 4' (– dénonciation) (par huissier) avec copies du Rapport Beaudry et du Rapport Cosigma (Pièces B-9 et B-10) (« **R4** »)
2019.10.31 Demande Introductive d'Instance modifiée (Bénéficiaire c. Entrepreneur) – Cour Supérieure du Québec.
2019.11.06 Demande de *bene esse* au Tribunal - mesures conservatoires.
2019.11.08 Demande de 'réclamation 5' (« **R5** ») liste énumérative
(date de réception Administrateur).
2019.11.19 Décision Arbitrale Intérimaire – mesures conservatoires.
2020.01.20 Décision de l'Administrateur (dossier 342920-2) (« **Décision Adm20** ») .
(Pièce A-9)

2020.01.24 Demande d'arbitrage relative à la Décision Adm20 (« **DemArb20** »).
2020.03.04 Confirmation du Greffe et nomination de l'arbitre relative à la DemArb20.
2020.03.23 Dépôt du Cahier de l'Administrateur.
2020.04.20 Visite des lieux par le Tribunal.
2020.06.08 Ordonnances de gestion d'instance – tests exploratoires.
2020.06.30 Rapport de GDETL, Gaétan Dupuis, ingénieur (« **Rapport Dupuis** ») (Pièce E-1)
2020.07.13 Rapport complémentaire de M. Beaudry (« **Rapport Beaudry 2** ») (Pièce B-16)
2020.07.13 Ordonnance de gestion d'instance – art. 118 du Règlement.
2020.08.07 Visite des lieux de G. Dupuis et Entrepreneur.
2020.08.11 Rapport complémentaire de GDETL comprenant 48 photographies (« **Rapport Dupuis 2** ») (Pièce **E-2**)
2020.08.17 Instruction.
2020.08.18 Instruction.
2020.08.20 Instruction.
2020.08.21 Ordonnances intérimaires de gestion – (i) documents additionnels et (ii) discordance requise.
2020.11.16 Rapport commun des experts – discordance aux versions des plans.
2020.11.23 Instruction.
2020.12.11 Plaidoirie écrite de l'Administrateur.

LITIGE

[13] Le présent arbitrage découle des Décision Adm19 et Décision Adm20, dont jonction d'instances, qui emporte entre autre un différend qui se retrouve à la Décision Adm17.

[14] La Décision Adm17 vise *inter alia* les Points identifiés 1 à 4, soit :

1. Infiltration d'eau près de la porte de garage.
2. Infiltration d'eau dans le garage au niveau de la case de stationnement 23.
3. Infiltration d'eau sur le mur extérieur.
4. Fissure dans le béton de la salle électrique.

[15] La Décision Adm17 pourvoie uniquement à constat qu'une entente est intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur qui s'engage à effectuer les correctifs requis au plus tard le 30 juin 2017 pour les Points 1 à 4 précités.

[16] La Décision Adm19 adresse les Points 1 et 2 de la Décision Adm17, avec mêmes intitulés, et alors que le Bénéficiaire se déclare insatisfait du résultat de correctifs effectués par l'Entrepreneur, l'Administrateur rejette la réclamation de celui-ci se déclarant d'avis que les travaux effectués par l'Entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.

[17] L'Administrateur indique à la Décision Adm19 que la couverture de la Garantie pour des travaux réalisés suite à une décision de l'Administrateur est d'une durée d'un an suivant l'exécution. Nous y reviendrons.

[18] La Décision Adm20 s'adresse aux Points sous intitulés :

1. Déficiences du mur de soutènement de l'allée menant au garage
2. Déficience de la terrasse végétalisée au-dessus du garage

[19] Notons que les réclamation 4 (23 octobre 2019) (« **R4** ») et réclamation 5 (8 novembre 2019) (« **R5** »), toutes deux au même effet, adressent une série de onze (11) points alors que l'Administrateur couvre le tout *via* deux points de décision qui constituent la Décision Adm20. Nous y reviendrons.

[20] L'Administrateur rejette la réclamation (R4 et R5) du Bénéficiaire sous la Décision Adm20 indiquant qu'il n'a noté quant au mur de soutènement aucun vice majeur (Point 1), et quant à la terrasse (Point 2) aucun signe d'infiltration d'eau et aucune détérioration de la structure de béton.

[21] Le Tribunal lors de l'Instruction du 23 novembre 2020 a autorisé, par Ordonnance sur le banc, dépôt d'une Plaidoirie écrite de l'Administrateur pour le ou avant le 11 décembre 2020 (délai de rigueur) et avisé que suite à réception de cette plaidoirie, le Tribunal prendrait alors le dossier en délibéré. Plaidoirie a été reçue le 11 décembre 2020 et déposée au dossier.

FAITS PERTINENTS

Bâtiment

[22] Le Bâtiment est un bâtiment résidentiel détenu en copropriété divise dont réception en date du 11 février 2015.

[23] Le Bâtiment se compose de quatre étages en structure et fondation en béton abritant en sous-sol un garage de stationnement d'une superficie plus grande que celle du Bâtiment et dont la zone directement au-dessus du garage sur la superficie qui dépasse est en partie une esplanade de stationnement extérieur (« **esplanade** ou quelquefois toiture-terrasse pour véhicules ») et en partie un toit-terrasse végétation.

[24] Le Bâtiment, (au coin sud-ouest de l'intersection avenue Saint-Denis [axe est-ouest] et rue Elm [axe nord-sud]) dont l'adresse civique et l'entrée principale est sur l'avenue Saint-Denis, est joint (i) par une esplanade de stationnement extérieur au sud du Bâtiment dont accès de la rue Elm (esplanade à sa limite nord longe la face sud du Bâtiment et dont le centre de l'esplanade est à env. 40 mètres du

coin sud-est du Bâtiment) qui compose une partie de la dalle de béton du plafond du garage et (ii) une descente (rampe d'accès) dont accès de la rue Elm en courbe vers l'entrée de garage en sous-sol qui mesure du seuil de la rue à la porte du garage en aérien env. 29 mètres (et en aérien à env. 15 mètres du coin-sud est du Bâtiment – et dont le mur de soutènement est de la descente (le plus rapproché du Bâtiment) (« **MS Est** ») mesure en aérien env. 23 mètres de longueur. Le mur de soutènement ouest de la descente (« **MS Ouest** »), en extérieur de la courbe de la descente, semble être longitudinal à une propriété tiers au sud du Bâtiment.

[25] Il y a une seule porte au garage – à l'extrémité sud du garage en fin de descente et avec saillie extérieure composante de la dalle de béton au-dessus de la fin de descente. Une persienne (trappe d'aération, contrevent, ouverture de ventilation) se retrouve au mur à droite de la porte de garage.

Premières problématiques

[26] En 2016, des infiltrations d'eau ont été notées par le Bénéficiaire à certains endroits au sous-sol et extérieur du Bâtiment, notamment au-dessus de la persienne près de la porte du garage, dans la salle électrique et sur le mur intérieur du stationnement, plus particulièrement à la place de stationnement 23, qui ont été dénoncées à l'Entrepreneur à diverses reprises (Pièces B-6, B-7, B-8) en octobre et novembre 2016, suite à quoi une demande de réclamation et dénonciation a été déposée en décembre 2016 auprès de l'Administrateur.

[27] En avril 2017, la Décision Adm17 n'est que constat d'une entente intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur qui s'engage à effectuer des travaux correctifs (Décision Adm17, Points 1 à 4 précités) et constat d'un retrait des autres Points de la dénonciation sur lesquels le Bénéficiaire indique que l'intervention de l'Administrateur n'est plus requise.

[28] On retrouve à la DemArb 19 une description factuelle détaillée et constats allégués du Bénéficiaire que suite à la Décision Adm17 (i) des travaux de nature partielle ont été effectués le 19 juin 2017 à l'intérieur du garage, incluant injection d'époxy, et que (ii) le 21 Septembre 2017, un entrepreneur choisi par l'Entrepreneur a étendu à la truelle et en surface du béton un produit aux points de sortie d'eau situés sous la dalle de béton constituant le plafond du garage du côté et coin extérieur droit de la porte du garage (« **Coin Extérieur Garage** ») et indiquant qu'il n'y a pas eu d'injection à cet endroit.

[29] Le 2 octobre 2017, le Bénéficiaire par lettre à l'Administrateur et l'Entrepreneur (Pièce B-13) réserve ses droits quant à ce travail partiel qu'il juge insatisfaisant et non conforme aux règles de l'art.

[30] Par la suite, les prétentions des Parties seront respectivement supportées par les rapports d'expertise dans ce dossier qui comporte une certaine complexité technique des causes et origines des problématiques soulevées.

RAPPORTS D'EXPERTISE

[31] Le Tribunal note dépôt au dossier d'un rapport de la firme Cosigma structure inc. Ingénierie des structures, Génie civil, sous signature de J.E. Croteau, ing., Msc.A. et X. Romain, ing. jr, identifié comme 'Inspection des murs de soutènement de la voie d'accès au stationnement souterrain' en date du 21 octobre 2019 relativement au Bâtiment et adressé au Bénéficiaire, dont consentement à la caractérisation d'expert de l'auteur J.E. Croteau, emporte caractérisation de rapport d'expertise (« **Rapport Cosigma**») (Pièce A-4).

[32] Le Tribunal note dépôt au dossier d'un rapport de la firme Beaudry architecte inc. sous signature de M. Michel Beaudry, architecte, identifié comme 'Opinion technique architecturale' en date du 21 octobre 2019 relativement au Bâtiment et adressé au Bénéficiaire, dont consentement à la caractérisation d'expert de l'auteur M. Beaudry (quelquefois « **Beaudry** »[4]), et emporte caractérisation de rapport d'expertise (« **Rapport Beaudry** ») (Pièce A-3). Beaudry est l'expert retenu par le Bénéficiaire (préalablement à la nomination du soussigné).

[33] En 2019, des tranchées (excavations) exploratoires ont été effectuées afin de faciliter constats pour fins de rapports d'expertise (sept (7) excavations – voir plan descriptif au Rapport Beaudry, p.9, et Rapport Cosigma : no.1=Beaudry#6, no.2=Beaudry#7 et sur l'esplanade=Beaudry#1). La Décision Arbitrale Intérimaire sur mesures conservatoires adresse certaines de ces ouvertures.

[34] Par cette Décision Arbitrale Intérimaire sur mesures conservatoires datée du 13 novembre 2019, le Tribunal détermine les conditions de fermeture de quatre (4) ouvertures (excavations) effectuées pour permettre inspection par initialement Beaudry et Cosigma, retenus par le Bénéficiaire, soit deux ouvertures dans la pente de garage, une sur le stationnement extérieur que l'on comprend être une dalle composante du plafond du garage, et une sur terrain gazonné le long d'un mur de fondation.

[4] Référence uniquement afin d'alléger le texte, avec respect.

[35] La Décision Arbitrale Intérimaire prévoit la possibilité d'analyse et étude des ouvertures exploratoires précitées avant fermeture (devant être effectuée par l'Entrepreneur) par *inter alia* Gaétan Dupuis, ingénieur, (quelquefois «**Dupuis**» [4]), l'expert alors retenu par l'Entrepreneur.

[36] Beaudry pourvoie à une 'Estimation des coûts pour travaux correctifs' datée de février 2020 (« **Estimé Beaudry** »).

[37] L'Entrepreneur dépose un rapport de GDETL (Gaétan Dupuis, expertises technico-légales) sous la signature de Dupuis, identifié comme 'rapport d'expertise' et daté du 30 juin 2020 – initialement *via* mandat confié en novembre 2019 à Technorm Inc. et continué (1er mai 2020) par l'auteur Dupuis, précédemment à cette date à l'emploi de Technorm inc. dont consentement à la caractérisation d'expert de l'auteur Dupuis et emporte caractérisation de rapport d'expertise (« **Rapport Dupuis** ») (Pièce E-1).

[38] Le Rapport Beaudry est suivi d'un rapport complémentaire sous signature de Beaudry en date du 13 juillet 2020 identifié 'Rapport complémentaire – Réponse à la contre-expertise GDETL (Gaétan Dupuis)' (« **Rapport Beaudry 2** ») (Pièce B-16).

[39] Le Rapport Dupuis est suivi d'un rapport identifié en complément du Rapport Dupuis et composé de 48 photographies avec intitulés, et pour certaines d'une flèche indicatrice superposée (« **Rapport Dupuis 2** ») (Pièce E-2).

[40] L'Entrepreneur dépose au dossier le 19 août 2020 un plan (p.4/19, Rapport Beaudry 2) avec indications de zones (Pièce E-3) et ce plan avec notes de régions, périmètres de zones et commentaires de Dupuis (Pièce E-6) - en support du témoignage de Dupuis lors de l'Instruction.

[41] En suivi d'une demande du Tribunal, les experts Beaudry et Dupuis déposent un rapport de discordance daté du 16 novembre 2020 quant aux versions de plans d'architecture et plans de structure du Bâtiment consultées par chacun des experts pour fins de leur rapports et témoignages au présent dossier.

[42] Le Tribunal se doit de noter la qualité descriptive de l'ensemble des rapports d'expertise précités, une importante quantité de photographies couleur de qualité avec légendes, rubriques et pointeurs flèches dans différents cas qui ont été utiles au Tribunal pour cibler les problématiques et commentaires soulevés de part et d'autre.

PRÉTENTIONS DES PARTIES ET DÉCISIONS

Préalable à la Décision Adm19

[43] Le Bénéficiaire allègue notamment que l'Entrepreneur est responsable des situations observées qui correspondent à des vices et qui affectent les parties communes et que ces vices doivent être corrigés et que de ce fait, l'Administrateur aurait rendu des décisions erronées.

[44] Malgré les conclusions de la Décision Adm17 qui ne sont que constats d'entente ou confirmation de retrait de Points de réclamation, l'Administrateur identifie la Décision Adm19 de 'décision supplémentaire' à la suite d'une 'inspection supplémentaire'.

[45] Selon le Bénéficiaire, il demeure une présence d'infiltration eau (case stationnement 23) (de nouveau à l'hiver 2018-19) et que le conciliateur n'a pas examiné cet endroit, distinct des autres endroits réparés à l'intérieur du garage en juin 2017 et qu'il y a toujours des infiltrations d'eau au Coin Extérieur Garage.

[46] La dénonciation du Bénéficiaire d'avril 2019 souligne :

> Nous avons observé cet hiver qu'une quantité importante d'eau s'est infiltrée, passant du stationnement extérieur à travers le béton et sortant par le coin situé au-dessus de 1'ouverture de ventilation du garage. Une autre infiltration a été observée au plafond du garage près de la place de stationnement # 23.
> [...]
> Ces infiltrations nous révèlent que nos craintes d'un travail insuffisant effectué à l'été et l'automne 2017 étaient fondées, et que le travail doit être repris par l'extérieur [...]

[47] Pour ce qui est des travaux de correction de 2017, l'Entrepreneur considère qu'ils sont conformes et que l'engagement a été respecté.

Décision Adm19

[48] L'Administrateur endosse l'approche de l'Entrepreneur et sans autres détails considère que les travaux de correction de 2017 sont acceptables et conformes aux règles de l'art et que l'engagement de l'Entrepreneur a été respecté.

[49] Par ailleurs, l'Administrateur est d'avis que la couverture de la garantie pour des travaux réalisés suite à une décision de l'administrateur est d'une durée d'un an suivant exécution et donc ne serait pas applicable après le 2 octobre 2018.

Préalables à Décision Adm20

[50] Les R4 et R5, dénonciations que se doit de viser la Décision Adm20, non seulement intègrent par référence et copie les Rapports Beaudry et Cosigma, mais R5 à la demande expresse de l'Administrateur suite à dénonciation, énumère onze (11) points de réclamation (dont je ne fais que sommaire) :

- Drains aux murs de soutènement;
- Empattements du mur de soutènement exposés au gel
- Fissures apparentes rampe accès au garage souterrain (infiltration et percolation)
- Absence de membrane d'étanchéité (mur de soutènement)
- Quantité insuffisante d'isolant sur toitures terrasses
- Absence et non-respect exigences du fabricant – étanchéité des murs de fondation et toitures terrasses
- Absence de membrane et isolation (endroits de séparation)
- Présence de remblais non-conforme
- Absence d'isolation thermique sur semelles de fondation.

Décision Adm20

[51] Alors que la Décision Adm20 adresse le tout quelque peu laconiquement sous :

1. Déficiences du mur de soutènement de l'allée menant au garage
2. Déficience de la terrasse végétalisée au-dessus du garage

[52] La Décision Adm20 nous indique que l'Entrepreneur considère que le mur est solide, qu'il n'y a pas eu de mouvement du mur outre mesure, et donc conforme.

[53] Lors de l'inspection du conciliateur du 20 novembre 2019, ce dernier prétend n'avoir noté aucun vice majeur qui causerait un trouble observable ni aucun signe d'infiltration d'eau à l'intérieur du garage.

[54] On peut inférer, et témoignage à l'Instruction est en ce sens, que l'Entrepreneur supporte le constat visuel que décrit l'Administrateur lors de sa visite, que soit qu'il n'y a aucun signe d'infiltration d'eau à l'intérieur du garage, que l'eau qui s'échappait de la terrasse semblait pouvoir s'écouler sur le béton à l'extérieur du garage et aucune détérioration de la structure de béton n'était apparente.

[55] Quant aux déficiences du mur de soutènement de l'allée menant au garage et du toit-terrasse, selon l'Administrateur, bien que ces situations soient apparues dans les (5) cinq ans suivant la fin des travaux conformément à l'article 27 al. 5 du *Règlement*, les situations observées ne sont pas de nature à causer la perte de l'ouvrage, ce qui ne permet pas de rencontrer tous les critères requis de la Garantie.

Plaidoirie et prétentions de l'Administrateur

[56] Nonobstant constat et contenu des Décisions Adm, le Tribunal a permis plaidoirie écrite de l'Administrateur dans les circonstances particulières de ce dossier.

[57] Nous adressons d'ores et déjà certains des arguments soulevés alors que d'autres seront traités plus avant dans le contexte de problématiques spécifiques plus détaillées.

[58] *Correctifs requis exécutés*. Tel que brièvement statué à la rubrique 'Analyse et Motifs', l'obligation de l'Entrepreneur est une obligation de résultat, et des travaux insuffisants ou qui ne corrigent pas la problématique ne peuvent exonérer l'Entrepreneur d'une manière quelconque si dénonciation applicable, ce qui est le cas aux présentes.

[59] *Modification des matériaux utilisés*. L'Administrateur cherche à faire simple référence à des clauses de contrats types du Centre Canadien des documents de construction (CCDC) qui permettent de procéder à des changements de matériaux; le Tribunal est d'avis que ceci ne fait pas preuve ni ne représente les us et coutumes de l'industrie mais plus encore n'a aucun impact sur les obligations de l'Entrepreneur.

[60] D'ailleurs, et ceci n'est inféré ou requis pour nos fins, mais malgré qu'aucun contrat type n'est à la preuve, notons que même sous CCDC – ici, selon le Tribunal, CCDC 2 alors en vigueur, à forfait, qui stipule :

> 3.9.2 Les produits fournis doivent être neufs. Ceux qui ne sont pas spécifiés doivent être d'une qualité compatible avec ceux qui le sont, et leur utilisation doit être jugée acceptable par le professionnel.
>
> 6.1.2 L'entrepreneur ne peut apporter de modification à l'ouvrage sans avenant de modification ou de directive de modification.

[61] D'ailleurs, et l'Administrateur le reconnaît, cette possibilité de changement de matériaux ne s'applique pas s'il y a mention de matériaux spécifiques prévus au contrat – et dans nos circonstances, le Tribunal est d'avis que le 'contrat entre les parties' inclus de construire selon les plans et devis – ceux-ci étant ceux approuvés pour construction et permis.

[62] Les obligations de l'Entrepreneur (sauf circonstances modificatrices de clauses spécifiques ou addendum – que l'on retrouve s'il en est plutôt à des bâtiments non détenus en copropriété divise) sont basées sur une obligation de résultat et de suivi des plans et devis et des règles de l'art (tel que plus amplement confirmé ci-dessous).

[63] *Absence de dommages – structural.* Le Tribunal est certes d'un avis contraire à l'argumentaire de l'Administrateur qu' « aucun problème structural n'a été évoqué par un ou l'autre des experts au dossier », alors qu'il y a prétention de dommages et même de perte de l'ouvrage par Beaudry et constat de travaux requis par Dupuis (témoignage et Rapport Dupuis 2).

[64] *Absence de dommages – infiltration.* Il est difficile de comprendre cette approche de l'Administrateur dans les circonstances, que ce soit plus de 150 photographies aux rapports d'expertise, la preuve factuelle non contredite d'infiltration d'eau *inter alia* lors de tests d'eau le 28 juillet 2019 (Rapport Beaudry) et les constats visuels du Tribunal sur traces manifestes d'infiltration ou de migration de l'eau à travers diverses structures de béton. Je commenterai plus avant qu'il n'est pas nécessaire que l'eau jaillisse le jour et heure d'une inspection ou visite pour constat d'infiltration et encore plus de migration.

[65] Le libellé de l'Administrateur quant à l'absence d'infiltration d'eau à l'intérieur du stationnement souterrain (pour fins d'éviter une intervention sur la membrane au-dessus du stationnement) est simplement incorrect, la preuve et son *situs* est clairement à l'effet contraire.

[66] L'Administrateur cite le témoignage de S. Rose (président de Injection SF – mandaté par l'Entrepreneur en 2017 pour injection de polyuréthane à des fissures par l'intérieur du garage) - qui n'a pas été caractérisé d'expert aux présentes - et qui en témoignage n'a d'ailleurs pas selon le Tribunal affirmé qu'il n'y a pas d'infiltration d'eau (et dont la seule visite des lieux est de juin 2017).

ANALYSE ET MOTIFS

Éléments d'analyse juridique communs

Liminaire

[67] De par la structure de la couverture de la Garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du Bâtiment, il est nécessaire de déterminer si les diverses réclamations à l'arbitrage sont de nature d'une malfaçon (art. 2120 C.c.Q.), d'un vice caché (art. 1726 C.c.Q.) ou de vices de conception, de construction ou de réalisation et de vices de sol (art. 2118 C.c.Q.) puisque cette détermination aura un impact sur la période de couverture de la Garantie et sur les critères requis pour chaque type de problématique.

[68] Que nous soyons en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans les circonstances du Règlement, la garantie prévue est applicable tant par l'effet de

l'art. 1794 C.c.Q. qui assujetti la vente par un entrepreneur d'un fond et immeuble d'habitation aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties et qui y inclut le promoteur immobilier – de même que de l'art. 2124 C.c.Q. [5].

Obligations de l'Entrepreneur – bonne exécution – prudence et diligence

[69] La base législative des obligations de l'entrepreneur au contrat d'entreprise se retrouve à l'article 2100 C.c.Q. qui, nous notons, est d'ordre public de protection[6] et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence et se conforme aux usages et règles de son art :

> « **2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.
>
> Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ».

[70] Dans l'affaire *D'Aoust c. Lanthier* [7] la juge Landry commente l'obligation d'agir 'avec prudence et diligence' de l'Entrepreneur énoncée à l'art. 2100, citant et souscrivant aux définitions suivantes [8] :

> « Le Code civil du Québec utilise ensemble, à plusieurs reprises les mots «prudence et diligence» dans le but de forcer les personnes qui posent des actes dans l'intérêt d'autrui à le faire conformément à la norme de conduite objective et abstraite de la personne avisée, placée en semblables circonstances.
>
> Prudence : Qualité de la personne qui, réfléchissant à la portée et aux conséquences de ses actes, prend les mesures nécessaires pour éviter qu'ils ne constituent une source de dommage pour autrui». *(nos soulignés)*

---

[5] **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre [*ndlr : Ch. 8e, Du contrat d'entreprise ou de service*] , le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

[6] *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

[7] 2005 CanLII 14422 (QC CQ), para. 47 à 49.

[8] REID, H. *Dictionnaire du Droit québécois et canadien,* Wilson et Lafleur, 2001, p. 182 et note 1, p. 451.

Obligation de résultat – Plans et devis et Règles de l'art.

[71] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* [9] soulignent, reprenant les termes de l'art. 2100 C.c.Q., et concluent:

> « Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant.»
>
> *(nos soulignés)*

[72] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est spécifiquement prévue comme obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le Pr Karim sous son ouvrage *Contrats d'entreprise*:

> « L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages.
>
> *(nos soulignés)*
>
> […] En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat» [10]
>
> [ndlr : l'auteur citant les décisions citées en note [11] et mon commentaire subséquent].

---

[9] IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey, *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542

[10] KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2e édition, 2011, para. 248.

[11] *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins ltée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56 (jugement [ndlr : alors] porté en appel) – Le Tribunal note que postérieurement à la publication de l'ouvrage *Contrats d'entreprise* du Pr Karim, la Cour d'appel (2011 QCCA 1551) statue que les intimés (*SNC-Lavalin)* n'ont pas rendu leurs services en respectant les règles de l'art qui dans les circonstances se trouvaient au *Code national du bâtiment-1985* et que la Cour d'appel stipule être au moment de la conception des plans du bâtiment.

[73] Ceci est d'ailleurs confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel qui entre autres dans l'affaire *Construction RSR c. Acier St-Denis* (citant *inter alia* un autre arrêt de la Cour d'appel dans *Giustini*) :

> « De plus, les tribunaux reconnaissent qu'à défaut d'exigences contractuelles, de plans et de devis, l'entrepreneur doit exécuter les travaux selon les règles de l'art (*Pichette* c. *Bouchard*, [1957] C.S. 18, à la p. 21).
> Celui-ci ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art (*Giustini* c. *Expo ornemental inc.*, 2007 QCCA 417 au para. [7] ; et *Nardolillo* c. *Caruso*, J.E. 87-710 (C.A.)).» [12] *(nos soulignés)*

Caractérisation – vice caché (1726 C.c.Q.) ou vice au sens de 2118 C.c.Q.

[74] La couverture de la Garantie après réception dans un cadre de copropriété divise se retrouve à l'article 27 du Règlement dont extrait pour nos fins de qualification se lit :

> « La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:
> [...]
>
> 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;
>
> 5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative.»

[75] Les circonstances particulières du présent dossier peuvent soulever une question de caractérisation des vices allégués et dont constats; la découverte et dénonciation des (i) infiltration d'eau à l'intérieur et extérieur du garage (porte de garage, case 23 et salle électrique) peuvent se qualifier à la couverture de la Garantie soit sous vices cachés de 1726 C.c.Q. ou vices au sens de 2118 C.c.Q. - dénoncés dès 2016 et sujets de la Décision Adm1 - ce qui comprend aussi le Point 2 de la Décision Adm20 sous intitulé 'Déficience de la terrasse végétalisée au-dessus du garage' qui selon le Tribunal s'apparente et s'associe aux problématiques des intérieur et extérieur du garage.

---

[12] *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*, 2007 QCCA 1466 (CanLII), paragr. 9.

[76] Quant aux problématiques du mur de soutènement, la preuve indique que celles-ci apparaissent, se manifestent, graduellement et donc emportent une découverte (ou survenance) du vice du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue (pour fins de 1739 C.c.Q.) ou en est une en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative (pour fins de 2118 C.c.Q.) et l'analyse comparative aux présentes entre vice caché et vice dit majeur se révèle aussi d'intérêt pour le MS Ouest.

[77] On pourrait fixer cette découverte par le Bénéficiaire (et donc survenance) quant au mur de soutènement au plus tôt le 5 juillet 2019 lors de la première visite de Beaudry qui confirme (Rapport Beaudry section C-1) une demande subséquente auprès de Cosigma qui reçoit mandat du Bénéficiaire en août 2019, mais tenant compte des limitations claires au Rapport Beaudry, le Tribunal se reporte à la visite des lieux de Cosigma (et Beaudry) le 28 août 2019; de conséquence la réception du Rapport Cosigma par le Bénéficiaire daté du 21 octobre 2019.

[78] Donc, les problématiques et préjudices sous étude aux présentes rencontrent pour les fins de couverture de la Garantie les délais applicables soit aux vices au sens de 2118 C.c.Q. ou, sauf exceptions stipulées aux présentes, vices cachés sous garantie de qualité (1726 C.c.Q.) dont référence sous l'art. 27 du Règlement. Ce qui rend d'intérêt une brève revue des critères respectifs.

[79] L'article 1726 C.c.Q. se lit :

> « **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.
> 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. »

[80] Le libellé de l'art. 27 al. 4 se doit d'être complété par les articles 2103 et 1739 C.c.Q. [13].

---

[13] « **2103.** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.
Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis. »

[81] À cet effet, quant à l'art. 27 al.5 du Règlement, l'article 2118 C.c.Q. stipule qu'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage n'est considéré comme engageant la responsabilité de l'entrepreneur que lorsqu'il y a perte de l'ouvrage:

> « **2118.** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

[82] Soulignons certains paramètres différentiels applicables selon le Tribunal entre les notions de vice caché sous 1726 C.c.Q., et les vices énumérés sous 2118 C.c.Q., cette énumération ne se prétendant pas exhaustive d'aucune manière:

- La structure de 2118 en est une de responsabilité légale alors que l'objet de 1726 et 2120 sont des garanties.

- L'obligation de garantie légale de 1726 ou de 2120 C.c.Q. (malfaçons) diffère de l'obligation de résultat de 2118, entre autre quant à ce que des moyens exonératoires sont disponibles relativement à 2118.

- C'est en règle générale uniquement le contrat d'entreprise ou de service (et le fait du promoteur immobilier de 2124 C.c.Q.) qui donne naissance à la responsabilité de 2118 alors que 1726 tient de la garantie de qualité dans le cadre d'un contrat de vente ou l'usage visé (et son corolaire du déficit d'usage) est celui de l'acheteur raisonnable.

- La responsabilité de 2118 est d'ordre public et de nature impérative alors que la garantie de 1726 est de nature supplétive.

- La maxime descriptive souvent répétée pour 2118 C.c.Q. est d'à-propos: « défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination ».

« **1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

- Dans le cadre d'un vice de 1726, en plus de son caractère occulte, le texte spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix' alors que dans le cas d'un vice de 2118, on recherche plutôt la perte de l'ouvrage, dans sa définition législative et jurisprudentielle, liée à la solidité et viabilité de la construction visée.

- Le critère de 2118 C.c.Q. vise que l'ouvrage soit impropre à sa destination, et dans un cas de propriété résidentielle, ceci emporte son habitabilité, et conséquemment la sécurité de ses résidents.

[83] Les auteurs supportent cette distinction de vice aux articles 1726 et 2118 C.c.Q., tel que souligné par l'auteur J. Edwards (aujourd'hui de la Cour supérieure) entre autres dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois* ou soit par affirmation ou *a contrario* des paramètres du vice caché [14], on saisit entre autre que le concept de perte de l'ouvrage est au cœur du vice sous 2118 C.c.Q., dit 'vice majeur'.

Vice au sens de 2118 C.c.Q.

[84] D'une part, la preuve démontre que nous sommes pour certains éléments causals, sous situations factuelles de soit un vice de conception, de construction ou de réalisation ou du sol, les cibles de 2118 C.c.Q.

[85] Dans nos circonstances et en vue des prétentions et plaidoiries de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, la notion de perte de l'ouvrage va requérir une attention particulière. Le Tribunal considère que les circonstances semblent militer à la caractérisation de vice majeur, vice au sens de 2118 C.c.Q.

[86] Tenant compte que le Bénéficiaire doit démontrer, selon certains paramètres, fardeau et présomptions, l'existence d'un ouvrage, d'une perte, d'un lien de causalité entre la perte et un vice visé et que la perte soit survenue dans les délais prévus, dans le cas sous étude, le Tribunal doit déterminer plus particulièrement :

- Est-ce que la cause de la perte est un vice visé par 2118 C.c.Q.?
- Est-ce que les problématiques soulevées constituent une 'perte de l'ouvrage' au sens de 2118 C.c.Q.?

---

[14] EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois,* Montréal, Wilson & Lafleur, 2e éd., 2008, plus particulièrement aux para. 232 et ss. (vices cachés vs inexécution du contrat) para. 326 et ss (respect des normes ou non – rôle déterminant pour vice de 2118 C.c.Q.), para. 334 (perte d'usage) et para. 338 (composition du sous-sol) ainsi que paras 359 et 360 (gravité).

- Est-ce que le délai de cinq ans est respecté, incluant la détermination de l'expression 'fin des travaux'?
- Si les modalités d'application de l'article 2118 sont rencontrées, y a-t-il moyen d'exonération conformément aux dispositions législatives applicables?

Critère de 2118 C.c.Q. – la perte de l'ouvrage

[87] Notre Cour d'appel s'adresse à de nombreuses reprises à la qualification de la perte d'un immeuble dans un contexte de caractérisation de vice sous 2118 C.c.Q., des jugements récents (2019 et 2018) sont selon le Tribunal d'intérêt particulier.

[88] Préalablement, notons que la Cour d'appel nous a enseigné entre autres dans *Chabot* c. *Raymond Caron Inc.*[15], que la « perte peut être totale ou partielle ».

[89] Dans l'affaire *Dompat c. Société des vétérans polonais*[16], la Cour d'appel dans un cas de mur de brique extérieur du bâtiment (où avis de dangerosité ont été reçus pour les autres murs, mais pas celui sous étude) :

> [97] En ce qui concerne la preuve de perte de l'ouvrage, elle est généralement définie par la jurisprudence comme une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage[49]. Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et que « le pire se soit produit avant d'agir »[50]. La menace de destruction éventuelle peut suffire à la démonstration d'une perte dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande[51]. Cela étant, il faut tout de même « démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté »[52].
>
> (*nos soulignés*)

[90] Je reproduit les citations au paragr. 97 précité de *Dompat* en note[17].

---

[15] J.E. 84-538 (C.A.)

[16] *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.* 2019 QCCA 926

[17] Citations du para 97, Ibid *Construction Dompat inc.*

[49] Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau, 2018 QCCA 129, paragr. 6 [Construction GMR inc.].

[50] Gestion G.M. inc. c. Construction Daniel Dumont & Fils inc., 1997 CanLII 10573, EYB 1997-00644. Repris dans Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc., 2014 QCCA 617, paragr. 3.

[51] Construction GMR inc., supra, note 49, paragr. 10, citant : Vincent Karim, Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale, 3e éd., Wilson & Lafleur, 2015, p. 533.

[52] Ibid.

[91] Dans cette affaire, la Cour rejette la qualification de 2118 C.c.Q. donnée par le juge de première instance et les motifs nous permettent de saisir certains écueils qui peuvent compromettre une telle détermination, entre autre dans l'analyse de la Cour sur le contenu du jugement appelé, où la Cour collige en grands détails les éléments manquants de motifs du juge de première instance, qualifiant son analyse de 'fort succincte' et soit d'une preuve en appui très fragile, ou de son abstraction de nombreux éléments de preuve, souvent non contradictoires entre les différents rapports d'experts et témoignages.

[92] D'autre part, l'arrêt *Construction GMR* [18] - cité dans l'arrêt *Dompat* précité - (sur le banc, Hon. M-J. Hogue, G. Marcotte et M. Schrager, J.C.A.) la Cour d'appel sous la plume de l'Hon. Hogue, j.c.a. (les éléments en doubles soulignés aux extraits cités ci-dessous sont les miens) résume dans un cas d'infiltration d'eau :

> « *La qualification à titre de perte de l'immeuble*
>
> [5] Les appelantes soutiennent que l'absence d'infiltration d'eau pendant de nombreuses années fait en sorte que le problème identifié ne peut être traité comme une perte de l'immeuble au sens de l'article 2118 *C.c.Q.* et aurait plutôt dû être qualifié de malfaçon au sens de l'article 2120 *C.c.Q.*
>
> [6] Il est bien établi, et la Cour l'a rappelé à quelques occasions, qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte[2].
>
> [7] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore font un rapprochement entre la notion de perte et celle de vice et enseignent :
>
> > [...] que le défaut reproché, pour constituer une perte, doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie.[3]
>
> [8] Ils [ndlr : les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore] ajoutent que la jurisprudence a donné une définition large à la notion de perte :
>
> > La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime.[4].
>
> [Soulignements ajoutés; renvois omis]

---

[18] *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129 (CanLII)

[9] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore, quant à eux, apportent les distinctions suivantes entre la notion de « perte » prévue à l'article 2118 *C.c.Q.* et celle de « malfaçon » prévue à l'article 2120 *C.c.Q.*:

> **2-323** – *Distinction* – Le législateur, reprenant l'acquis jurisprudentiel, sépare donc tout d'abord clairement les vices de construction graves de l'article 2118 C.c. et les simples malfaçons, défauts ne mettant pas en jeu la perte partielle ou totale de l'ouvrage. [...]. Cette garantie contre les malfaçons ne revêt pas un caractère d'ordre public, comme c'est le cas pour les vices graves. Celles-ci, en effet, ne sont pas, en principe, susceptibles de créer un danger sérieux pour la sécurité publique. Les *Commentaires du ministre* révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c.[5].
>
> [Soulignements ajoutés; renvois omis]

[10] De plus, la menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande »[6]. Conséquemment, il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et il est suffisant « de démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté »[7].

[11] Ainsi, le juge de première instance doit apprécier la preuve et déterminer s'il estime que la défectuosité est suffisamment grave pour rendre l'immeuble impropre à son usage[8].

[93] Je copie en note les citations du texte précité de *Construction GMR*. [19]

---

[19] Citations de l'extrait de l'arrêt Ibid *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau :*

> [2] *Gauthier c. Séguin*, [1969] B.R. 913; *Construction J.R.L. (1977) ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.); *Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, 2014 QCCA 617.
> [4] *Ibid.*, p. 318, paragr. 2-284. Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoit Moore, *Responsabilité civile*, vol. 2, 8e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 317, paragr. 2-283.
> [5] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et B. Moore, *supra*, note 3, p. 338.
> [6] Vincent Karim, *Contrats d'entreprise, contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd., Wilson & Lafleur, 2015, p. 533. Voir: *Boudreau c. Association provincial des constructeurs d'habitation du Québec Inc.,* [1999] R.D.I. 706 (C.Q.).
> [7] J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et B. Moore, *supra*, note 4, p. 320, paragr. 2-285; Olivier F. Kott et Claudine Roy, *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 434.
> [8] *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521, paragr. 9.

[94] De plus, selon l'auteur (par la suite de notre Cour d'appel), l'Hon. Jean-Louis Baudouin,[20] autrement cité dans certaines des causes citées aux présentes:

> « 2-272 Vice – La notion de perte est intimement liée à celle de vice [...] Est suffisante une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltrations d'eau, etc. (p.257 et 258).
>
> 2.-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime [.... (p. 257, 258)
>
> (nos soulignés)

[95] Selon le Pr Vincent Karim [21] :

> « [...] La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné. Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation [...]. Il s'ensuit que le client n'a pas besoin d'attendre que l'ouvrage s'effondre avant d'engager des poursuites judiciaires contre les intervenants en construction. Il suffit de démontrer la présence d'un risque. »

[96] L'auteure du *Précis du droit de la construction* [22], Nancy Demers, commente de même la notion de perte :

> « On doit accorder une interprétation libérale au terme « perte » et recourir à l'évolution de cette notion dans le temps. Ainsi, malgré cette absence au texte de l'article 2118 C.c.Q., la notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle, ainsi qu'au défaut rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine. »

---

[20] Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile,* 7e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II-La Responsabilité professionnelle.

[21] Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale,* Montréal, Wilson & Lafleur, 3e éd., 2015, p. 530 à 533.

[22] Nancy Demers, *Précis du droit de la construction*, Montréal, Éd. Yvon Blais, 2000, p. 64, para 97.

[97] La Cour d'appel [23] confirme l'approche de la 'perte potentielle' :

> « [3] En l'espèce, le régime de responsabilité prévu à l'article 2118 *C.c.Q.* pourrait s'appliquer à la défectuosité du système détection/activation concerné. La notion de perte d'ouvrage reçoit une interprétation généreuse selon la jurisprudence. Une perte potentielle suffit. Cette Cour admet d'ailleurs qu'un système de gicleurs défectueux est couvert par la disposition. »
>
> [citations omises]

[98] La Cour d'appel (2018) dans l'affaire *Darkallah* [24] traite d'une question d'infiltration d'eau et d'un risque probable pour qualifier le préjudice et le déficit d'usage :

> « L'appelante a donc tort de prétendre que la simple existence d'un « risque » de colmatage empêche de conclure à l'existence d'un déficit d'usage ou au caractère suffisamment grave de ce vice en l'absence d'une infiltration d'eau *actuelle.* L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable. Les auteurs Jobin et Cumyn l'affirment très clairement[25] :
>
> > En fait, trois principales formes de vice sont reconnues. Il peut d'abord s'agir d'une défectuosité *matérielle*, lorsque le bien livré est détérioré ou brisé (par exemple, un bateau de plaisance dont la coque a été avariée et se désagrège). La défectuosité peut n'être que prévisible. »
>
> *(nos soulignés)*

[99] Finalement sur ce sujet, la Cour d'appel (2020) dans un arrêt de plus de 350 pages, arrêt d'importance pour entre autres l'industrie de la construction, l'affaire *SNC-Lavalin (Tetratech)* [26] faisant entre autre référence en note (note 531) à l'affaire *Darkallah* précitée, dans cet extrait (paragr. 615) sur la prévisibilité, et y cite reprenant un passage cité dans *Darkallah* des auteurs Jobin et Cumyn[27] :

---

[23] *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.* 2014 QCCA 617. para 3.

[24] *3223701 Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937

[25] P.-G. Jobin et M. Cumyn, *supra*, note 10, n°168, p. 211-212. Soit :Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4e éd., Montréal, Yvon Blais, 2017, p. 211-212, no 168.

[26] *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise* 2020 QCCA 495

[27] Citant Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, La vente, 4e éd., Montréal, Yvon Blais, 2017, p. 211-212, no 168.
Voir aussi cause de principe *Bourassa c. Germain*, [1997] R.R.A. 679, p. 682 (C.A.), cité dans *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, paragr. 84, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 15 novembre 2015.

[615] La doctrine reconnaît la valeur de cette conclusion lorsqu'elle traite de la question de la prévisibilité de la défectuosité :

> En fait, trois principales formes de vice sont reconnues. Il peut d'abord s'agir d'une défectuosité *matérielle*, lorsque le bien livré est détérioré ou brisé (par exemple, un bateau de plaisance dont la coque a été avariée et se désagrège). La défectuosité peut n'être que prévisible. La présence de pyrite (ou pyrrhotite) dans la pierre concassée, placée sous les fondations, en offre un bon exemple : même si elle n'a pas encore provoqué la déformation des fondations et autres éléments structurels lors de la demande en justice, elle est qualifiée de vice en autant que l'acheteur fait la preuve que ces déformations sont prévisibles. [...][531]
>
> [Soulignement ajouté (les éléments en doubles soulignés aux extraits cités ci-dessous sont les miens)]

[100] La Cour fait d'autre part (paragr. 635-649) une longue analyse de l'approche en première instance de l'analyse de rapports d'expertise contradictoires ce qui est utile afin de guider le Tribunal dans sa propre analyse.

Sommaire - perte de l'ouvrage

[101] Donc, la perte de l'ouvrage qui autorise la mise en œuvre du régime de l'art. 2118 C.c.Q. peut se résumer :

- toute défectuosité grave qui limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage,
- un inconvénient sérieux qui rend l'ouvrage impropre à sa destination;

Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée avant d'agir (incluant judiciairement), Il est suffisant :

- que l'état de l'ouvrage permet de croire qu'une perte se produira dans l'avenir;
- d'une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltrations d'eau;
- de démontrer la présence d'un risque probable, une défectuosité qui peut n'être que prévisible.

La notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle. Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage.

[102] Donc, selon le Tribunal, un compendium d'une défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination, perte partielle ou totale, risque probable, et perte potentielle, est suffisant pour rencontrer le critère de perte de l'ouvrage au sens de 2118 C.c.Q.

[103] Tenant compte des délais et circonstances du présent dossier, le Tribunal est d'avis que les réclamations du Bénéficiaire sont des vices au sens de l'article 2118 C.c.Q.; il y a certes perte partielle – tel qu'en font foi les infiltrations et migration d'eau précitées, et que sous prépondérance de la preuve, prépondérance des probabilités, il y a perte potentielle et risque probable de perte de l'ouvrage au sens de l'art. 2118 C.c.Q..

[104] Conséquemment, le Tribunal considère que les dénonciations (et l'ensemble du présent dossier) sont sujettes à l'article 27 al. 5 du Règlement et aux dispositions autrement applicables dans ces circonstances.

Bénéficiaire - Estimé coûts des travaux et Cour Supérieure

[105] L'Estimé Beaudry pour travaux correctifs chiffre le tout à 1 186 615 $ selon ses constats et recommandations (subséquent à la Décision Adm20 mais préalable au Rapport Beaudry 2).

[106] Une 'Demande introductive d'instance modifiée le 31 octobre 2019' (*Syndicat de la copropriété ELM,* demandeur *c. Condominiums ELM 357 Inc.*, défendeur) déposée pour information au dossier identifie un montant estimé de 1 523 418.75 $ pour travaux correctifs (donc préalable à l'Estimé Beaudry mais postérieur au Rapport Cosigma et au Rapport Beaudry).

[107] Ce n'est certes pas au Tribunal d'intervenir d'une manière quelconque à des procédures similaires ou de même cause ou parties devant les tribunaux de l'ordre judiciaire.

[108] Ne commentant pas sur litispendance possible, il demeure important de souligner que l'arbitrage au Règlement permet ordonnance à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs (de les identifier et de pourvoir à conditions) sous couverture pour fins de réparation des malfaçons ou vices incluant la remise en état du bâtiment par la suite (art. 27 du Règlement), et à défaut de l'Entrepreneur de respecter ces ordonnances et de réaliser ces correctifs sous obligation de résultat, de pourvoir d'autre part à ordonnances à l'Administrateur (art. 34 du Règlement), sujet aux exclusions et limites de la Garantie alors applicables et de la subrogation en faveur de l'Administrateur pour sommes indemnisées par l'Administrateur au bénéficiaire.

[109] On prend aussi note de l'art. 622 C.p.c. al. 2 sous renvoi à l'arbitrage (visant l'arbitrage consensuel mais applicable par analogie à l'arbitrage statutaire pour les

éléments de couverture au Règlement [28]) et d'un commentaire du Sénateur Dalphond [29] (précédemment de la Cour d'appel) relatif *inter alia* à l'art. 623 C.p.c. dont concept relié :

> « En somme, l'article 623 a pour objectif d'accorder aux tribunaux étatiques le pouvoir de *venir en aide* au processus arbitral advenant que celui-ci se révèle inadéquat en certaines circonstances, mais l'intention législative ne peut être de permettre de le court-circuiter, ce qui contredirait, notamment, l'article 1 *in fine*. »
> *(Surlignement en citation)*

Question ancillaire – prescription.

[110] On comprend par la correspondance du Bénéficiaire à l'Administrateur en octobre 2017 (donc avec célérité et diligence, alors que les correctifs de la Décision Adm17 sont de juin et septembre 2017) que le Bénéficiaire souligne le choix de l'Entrepreneur de n'effectuer des correctifs que de l'Intérieur (du Bâtiment) et qu'il stipule « … il nous paraît nécessaire de réserver nos droits jusqu'à ce qu'un délai raisonnablement long se soit écoulé sans autre infiltration. » et fait d'ailleurs déjà référence à gel et dégel saisonnier.

[111] De même, la dénonciation R3 (mars 2019) dénonce des infiltration d'une 'quantité importante d'eau' et que le travail correctif de 2017 était insuffisant.

[112] Qu'en est-il de la prescription alléguée par l'Administrateur d'un (1) an de la date de travaux effectués à la suite d'une décision de l'Administrateur dont texte sous citation de la Décision Adm19 :

> « Au surplus, la couverture de la garantie pout des travaux réalisés suite à une décision de l'administrateur est d'une durée d'un an suivant l'exécution desdits travaux, délai qui prenait fin le 2 octobre 2018. »

[113] On pourrait souligner que, dans les circonstances, il n'y a eu que constat d'entente à la Décision Adm17 et non une décision ordonnant des travaux correctifs, mais il y a plus.

[114] Il n'y a aucun support législatif ou réglementaire à cette proposition que la couverture de la Garantie pour des travaux réalisés à la suite d'une décision de l'Administrateur est d'une durée d'un (1) an suivant l'exécution desdits travaux et le Tribunal est d'avis que cette position de l'Administrateur est erronée.

---

[28] *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211, confirmant *Montréal (Office municipal d'habitation de) c. Consortium MR Canada ltée* 2013 QCCS 195, confirmant une décision arbitrale du soussigné..

[29] Commentaires du Sénateur Pierre J. Dalphond (précédemment de la Cour d'appel) concernant l'article 623 C.p.c., dans *Le Grand Collectif, Commentaires et annotations*, Vol. 2, 3e édition, Éditions Yvon Blais, 2018, sous la direction de Luc Chamberland, p. 2772, cité dans *Amusements Extra inc. c. DEQ Systems Corp.*, 2018 QCCS 3198, para 28.

[115] À titre illustratif, si l'Administrateur tente – ce que je ne saisis pas – de s'appuyer (i) sur 2120 C.c.Q.[30], cette période d'un (1) an ne vise que les malfaçons sous son texte même et, tel que la Cour Supérieure[31] nous enseigne, cet article ne vise que les malfaçons n'affectant pas la solidité ou la sécurité de l'immeuble, et non les vices de construction, ou (ii) dans un cadre de l'exonération en faveur d'un bénéficiaire d'un non-respect d'un délai par celui-ci si ce délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un (1) an sous l'art. 35.1 du Règlement, cet article ne vise que des circonstances où l'Administrateur n'a pas rempli des obligations spécifiques, et non une contravention ou omission de l'Entrepreneur de ses obligations de résultat.

[116] Fondamentalement, le Règlement (art. 34 al. 1) prévoit interruption de la prescription par copie de dénonciation à l'Administrateur :

> « 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:
>
> 1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; »

[117] La Garantie couvre suite à réception le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles (*inter alia,* introductif de l'art. 27 du Règlement) et alors s'il y a détermination que l'Entrepreneur n'a pas rencontré son obligation de résultat, tant aux plans et devis que règles de l'art, l'interruption de prescription demeure (et si elle cessait, ce qui n'est pas inféré) le décompte de la période recommence (à zéro).

[118] Et c'est alors le régime de l'art. 2925 C.c.Q. qui prévoit un délai de prescription extinctive de trois (3) ans :

> « **2925.** L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »

et conséquemment, ne représente pas dans le cadre du présent dossier (incluant interruption de prescription) une prescription quelconque de recours quant aux circonstances de l'article 27 al. 5 du Règlement.

---

[30] « **2120.** L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »

[31] *Construction Caumartin & Laporte inc. c. Portelance-barbeau* J.E. 98-2083 (CS).

Délai de responsabilité de cinq (5) ans

[119] Alors que le Bénéficiaire dépose un avis de fin des travaux (Pièce B-5) et que le Cahier de l'administrateur n'y avait pas pourvu, la preuve est silencieuse sur (i) la déclaration de réception des parties communes (alors que l'avis de fin des travaux identifie de nombreux travaux à compléter) et (ii) la date à laquelle le Bénéficiaire n'est plus sous le contrôle de l'Entrepreneur, on peut malgré tout saisir que le délai de 5 ans est respecté tant par le contenu de R1 de décembre 2016 (Pièce B-9, voir aussi B-6) et la présomption – si requise – alors que l'on ne peut au dossier établir les conditions prévues à l'article 25.1 du règlement que le délai de 6 mois de présomption ne compromet pas l'apparition des vices dans le délai imparti.

Pouvoir du Tribunal d'ordonner des travaux spécifiques

[120] Le Tribunal s'attardera brièvement sur son pouvoir d'ordonner des correctifs suite à la détermination et caractérisation d'une malfaçon ou vice, considérant les particularités du cas sous étude.

[121] L'article 2099 C.c.Q. prévoit la règle générale voulant que l'entrepreneur jouisse d'une grande autonomie quant au choix des moyens d'exécution des travaux. Afin de bien cerner l'expression 'moyens d'exécution', il est utile dans un premier temps de souligner sa caractérisation par nos tribunaux et auteurs :

- la méthode de travail, (Juge Rinfret, Cour Suprême du Canada)[32]
- la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés (Juge Taschereau, Cour Suprême du Canada)[33]
- exécute le travail à ses risques, de la manière dont il l'entend (BAUDOUIN, J.L., *La responsabilité civile*)
- « ...libre choix des méthodes d'exécution... » *Poirier* c. *Goyette*[34]
- « ...libre d'effectuer les travaux comme il [ndlr : entrepreneur] l'entend » *St-Paul Fire.* c. *Parsons* [35]

---

[32] *Quebec Asbestos Corporation* c. *Couture* [1929] R.C.S. 166, Juge Rinfret; cause phare sur le sujet.

[33] *Hill-Clarke-Francis Ltée* c *Northland Groceries (Quebec) Ltd.* [1941] R.C.S. 437
Juge Taschereau :
« ... c'est bien l'appelante qui avait la direction des travaux exécutés suivant des plans acceptés au préalable. L'appelante engageait ses propres hommes, exerçait sur eux un contrôle absolu sans intervention de l'intimée. Elle fournissait la main-d'œuvre, la machinerie, et devait exécuter tous les travaux suivant les plans préparés au préalable, ou subséquemment modifiés et acceptés de part et d'autre. »

[34] *Poirier* c. *Goyette, Duchesne, Lemieux inc.*, J.E. 2004-107 (C.Q. p.c.)

[35] *St-Paul Fire & Marine Insurance Co.* c. *Parsons & Misiurak Construction Ltd.* [1996] R.J.Q. 2925 (C.S.) (appel réglé hors cour) :

- liberté dans le choix des modes d'exécution de l'ouvrage…
  (ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public et privé*) [36]
- l'entrepreneur assume la direction des travaux et définit les modalités d'exécution
  (Ministre de la justice du Québec, Commentaires)[37]
- le choix des moyens et méthodes de construction et …
  la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux.
  (Quinn, B., *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*)

[122] L'auteur Quinn offre cette définition:

> « L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage. » [38] (*nos soulignés*)

[123] Le Tribunal est donc à même de dégager le constat suivant : une distinction doit être faite entre les moyens d'exécution du contrat au sens de l'art. 2099 C.c.Q. et le choix des travaux en eux-mêmes.

[124] Sur le même sujet, l'Arbitre Despatis s'exprimait ainsi dans l'affaire *Rae*[39] en vertu du Règlement:

> «117 […] En cela le choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoie à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver.»

« …libre d'effectuer les travaux comme elle [ndlr : entrepreneur] l'entendait. C'est donc d'elle que les soudeurs prenaient leurs ordres. Ainsi, l'horaire et le calendrier des activités, l'identité des soudeurs, l'établissement de leur horaire, … » (*nos soulignés*)

[36] Thérèse Rousseau-Houle, *Les contrats de construction en droit public et privé*), Montréal, Coéditions Wilson et Lafleur/Sorej, 1982, p. 12 et 13.

[37] GOUVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires du ministre de la Justice – Le Code civil du Québec*, t. 2, Québec, 1993, art. 2099, p. 1320 :

> « … l'entrepreneur assume la direction des travaux et définit les modalités d'exécution, même si le client fixe le résultat vise par le contrat et conserve le droit de veiller à ce que l'ouvrage soit conforme au contrat. »

[38] Bernard P. Quinn, *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, pp.45 et 46.

[39] *Rae et Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Construction Réal Landry inc.*, Me Johanne Despatis, arbitre, 10 juin 2008; GAMM 2007-09-013. Décision arbitrale annulée sous révision judiciaire en Cour Supérieure, mais rétablie par la Cour d'appel 2011 QCCA 1851.

[125] Maintenant que cette distinction est bien établie, qu'en est-il du pouvoir du Tribunal d'ordonner des travaux correctifs spécifiques ?

[126] Toujours dans l'affaire *Rae* précitée, l'Arbitre Despatis en arrive à la conclusion que l'Administrateur a le pouvoir de statuer sur les travaux devant être exécuté par l'Entrepreneur assujetti au Plan et donc que l'arbitre, ayant le pouvoir de réviser une décision de l'Administrateur, peut également statuer sur des travaux particuliers à effectuer :

> « (118) De nier en l'espèce à l'administrateur cette faculté … à ordonner tels ou tels travaux correctifs. Ce serait là une interprétation absurde de la législation et contraire à l'esprit du plan.
>
> (119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. … Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan.»

[127] La décision de notre confrère Zoltowski dans l'affaire *SDC 8e avenue* est au même effet :

> « … le tribunal d'arbitrage conclut que dans la présente cause, il possède la compétence d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques. »[40]

[128] Ces décisions arbitrales sont d'ailleurs postérieures à l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont* où la Cour supérieure, sous la plume du juge Dufresne, J. (par la suite, de notre Cour d'appel) s'adressant au Règlement :

> « 91 … L'Arbitre a-t-il, toutefois, excédé sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.
>
> 92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, <u>l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction</u> ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi. »[41]
>
> (*nos soulignés*)

---

[40] *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8e avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc., Me Albert Zoltowski, arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010,* para. 93.

[41] *La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon;* Cour supérieure, 12 juillet 2002, 540-05-006049-013.

[129] Le Tribunal en arrive donc à la conclusion, tenant compte de l'autonomie de l'entrepreneur et des distinctions entre méthodes d'exécution telles que prévues sous l'art. 2099 C.c.Q. et l'identification de travaux requis, qu'il a compétence dans le cadre du Règlement pour ordonner des travaux correctifs spécifiques et fixer des conditions de correction.

Limite monétaire de la Garantie - correctifs

[130] Pour les fins de la limite de la Garantie applicable pour fins de réparation des vices, dans nos circonstances tel que prévu à l'art. 30 du Règlement :

> **30.** La garantie d'un plan relative à un bâtiment détenu en copropriété divise est limitée aux montants suivants
> [...]
> 4° pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons à l'égard d'un bâtiment multifamilial, le moindre des 2 montants suivants:
> a) le montant total du prix d'achat des fractions contenues dans le bâtiment ou le montant total inscrit au contrat d'entreprise;
> b) un montant égal à 200 000 $ multiplié par le nombre de parties privatives contenues dans le bâtiment sans toutefois excéder 3 000 000 $ par bâtiment.

le Tribunal note que la preuve est silencieuse quant au total des prix d'achat des fractions ou des montants au contrat d'entreprise et note que le nombre de parties privatives au Bâtiment (art. 25, Déclaration de copropriété, Pièce B-1) est de 18 parties privatives.

Fardeau de preuve, Présomptions et Causes techniques

[131] La règle générale du fardeau de preuve se retrouve à l'article 2803 C.c.Q. [42].

[132] L'article 2118 C.c.Q. établit une présomption de responsabilité de l'entrepreneur et pour bénéficier de celle-ci, le Bénéficiaire doit démontrer par prépondérance (2804 C.c.Q.) [43]:

> « En l'espèce, pour bénéficier de cette présomption, l'intimée devait démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction [...] [44]

et la doctrine conclut avec raison quant à l'effet de cette présomption alors que l perte de l'ouvrage et vice de construction est confirmé, i.e. qu'il n'est pas alors

---

[42] « **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

[43] **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[44] *Silo Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils Inc.*, 2004 CanLII 13319 (QC C.A.), par. 26.

nécessaire de fixer ou non une cause exacte de la perte ou détermination spécifique du vice, tel l'Hon. Baudouin qui explique ainsi la preuve qui doit être faite pour entraîner l'application de la présomption de responsabilité de 2118 C.c.Q.:

> « 1685 [...] Le propriétaire doit, en effet, démontrer que cette perte [de l'ouvrage] est bel et bien attribuable à un vice [...]. Toutefois, la présomption dont bénéficie le propriétaire lui évite d'avoir à démontrer la cause technique exacte de la perte de l'édifice. [...]» [45]
>
> *(nos soulignés.)*

[133] De ce fait, comme nous l'enseigne la Cour d'Appel dans *Silo Supérieur* c. *Ferme Kaech* [46], une des causes charnière sur la question, en ce qui concerne le vice, le bénéficiaire doit prouver que « la construction n'a pas été effectuée dans le respect des règles de l'art mais n'a toutefois pas besoin de démontrer la cause exacte de la perte de manière technique ». La responsabilité existe donc sans qu'il soit nécessaire de prouver une faute particulière de l'entrepreneur[47].

[134] Dans *Boiler Inspection* c. *Moody Industries* [48], la Cour d'appel enseigne :

> « La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.
>
> Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abords à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »
>
> *(nos soulignés)*

[135] Cette question de la prépondérance de preuve est d'importance dans le cadre des présentes. En effet, les rapports d'expertise constituent une base documentaire qui dans nos circonstances, tel que précédemment mentionné, sont tous bien illustrés.

---

[45] *Op.cit.* J.L. Baudouin et P. Deslauriers, *La Responsabilité civile*, no. 1685.

[46] J.E. 2004-1358 (C.A.)

[47] Sylvie Rodrigue et Jeffrey Edwards, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, La construction au Québec - Perspectives juridiques.

[48] *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada* c. *Moody Industries Inc* 2006 QCCA 887.

[136] Les experts Beaudry et Dupuis et l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, M. Robert Roberge, auteur des Décisions Adm19 et Adm20, ont longuement témoigné et d'abondance, répondant à des questions des procureurs respectifs mais aussi du Tribunal, entre autres reprenant diverses avancées techniques aux rapports afin d'éclairer plus avant le Tribunal.

[137] C'est dans les témoignages des experts que le Tribunal a pu asseoir la prépondérance de la preuve requise pour ses conclusions tirées de témoignages d'expert contradictoires lorsque la crédibilité de ces derniers n'est pas en cause[49]. Une reprise des éléments documentaires, les commentaires des experts présents lors de la visite des lieux par le Tribunal et les témoignages à l'Instruction portent le Tribunal à adopter les conclusions qui suivent.

[138] Reprenons maintenant et segmentons certaines des problématiques alléguées et certains des constats et avis aux rapports d'expertise.

[139] Ndlr : la numérotation des tranchées exploratoires (excavations, ouvertures) citée aux présentes se reporte au plan annoté au Rapport Beaudry (p.9).

Déficience aux murs de soutènement de l'allée menant au garage

[140] Le Rapport Cosigma a tenu pour témoignage, ce qui n'a pas été contesté et son auteur n'a pas été appelé, et ses constats ne sont pas désapprouvés lors de l'Instruction. Ce rapport pourvoit à une évaluation de l'incidence structurale des fissures aux murs de soutènement et du défaut de bétonnage à l'entrée du stationnement, le Coin Extérieur Garage.

[141] Suite au Rapport Cosigma, le Bénéficiaire requiert de l'Entrepreneur des travaux correctifs sur le mur de soutènement de l'accès au garage, entres autres, des travaux d'isolation, la réparation des fissures et des trous d'évacuation d'eau du terrain qui sont mal localisés et la correction de l'affaissement du pavage modulaire au-dessus du garage.

[142] Le Rapport Cosigma soulève diverses discordances entre la géométrie des plans de structure et celle mesurée au site qui ne sont pas contestées par les Parties.

---

[49] Voir arrêt de la Cour Suprême *Toneguzzo-Norvell (Tutrice à l'instance de) c. Barnaby Hospital*, [1994] 1 R.C.S. 114, p. 12, cité en partie sous *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*, 2009 QCCA 1778.

Mur de soutènement Est – « MS Est »

[143] Malgré ce constat, selon l'Administrateur les discordances dans les plans ne permettent pas d'arriver à une conclusion de vice majeur ou caché car au contraire, il n'y a rien qui selon lui puisse laisser croire qu'il y aurait eu une déformation quelconque ou que le mur aurait été touché par le gel puisqu'il n'y a aucune fissure de plus de 3mm sur les murs de soutènement et qu'il n'y a eu aucun mouvement connu.

[144] Beaudry considère que des travaux d'étanchéité de la paroi du mur enfoui dans le sol doivent être effectués en appliquant une membrane d'étanchéité.

[145] Beaudry témoigne et réfère au Rapport Beaudry 2 comme indiquant une infiltration d'eau par les fissures dans le mur qui pourrait s'expliquer par la présence d'argile dans le sol, qui amplifie son volume en situation de gel et qui provoque ainsi des pressions latérales sur les murs.

[146] Le Rapport Cosigma indique, malgré un constat de la profondeur des semelles de fondation, que le niveau de la nappe d'eau pourrait engendrer des contraintes de soulèvement par le gel et recommande la mise en place d'un isolant rigide.

[147] Au contraire, Dupuis soutient dans son rapport d'expertise qu'un isolant rigide et une membrane d'étanchéité ne sont pas nécessaires pour isoler les murs de soutènement et est d'opinion que le mur de soutènement ainsi que les pavés de béton de la rampe d'accès n'auraient pas vraisemblablement subi de dommage ou de déplacement et qu'il serait donc peu probable qu'ils en subissent dans le futur.

[148] Dans la même optique, l'Entrepreneur soutient que le mur est solide puisqu"il n'y a pas eu de mouvement au courant des cinq dernières années et que conséquemment sa construction est conforme.

[149] Cela dit, l'Entrepreneur se dit conscient que certains trous (ndlr : tubes d'évacuation d'eau – tuyau de drainage, drains en manchon) se situent sous le niveau de la dalle et que des travaux de correction doivent être effectués.

[150] Pour ce qui est de la présence d'efflorescence à certains endroits sur le mur malgré la présence de remblai de pierre concassée, Dupuis en témoignage indique ne pas pouvoir en expliquer la cause (il fait toutefois certains commentaires à son Rapport Dupuis).

[151] L'Administrateur, lui, soutient que les fissures observées sont normales, qu'il n'y avait aucune déformation du mur de soutien et que bien que certaines

ouvertures (ndlr : tubes) d'évacuation soient situées sous la dalle d'accès, il n'y a aucun trouble observable.

[152] Les rapports d'expertise et témoignages divergent. À plus d'un égard, deux thèses s'affrontent, incluant quant au mur de soutènement.

[153] La preuve adresse aussi, de part et d'autre, la question du risque de gel et la profondeur de protection alors requise sur le côté de retenue du mur.

[154] Le Rapport Beaudry 2 souligne (d'à propos, malgré que le Tribunal ne considère pas que les murs ont été ' ... endommagés considérablement', mais qu'il y a toutefois perte potentielle):

> *«[...] La présence d'eau souterraine en pression hydrostatique sur le mur sans membrane d'étanchéité [...] favorisent la percolation et migration d'eau [...] accélère le vieillissement du mur et la pérennité de son comportement structural.*
> *[...]*
> *Il est évident que les pavés de béton n'ont pas subi les mêmes dommages que les murs de soutènement puisqu'ils sont composés d'une multitude de joints et n'ont aucun lien avec les empattements et les murs de soutènement.*
>
> *[...], il est plutôt évident que la récurrence des cycles de gel et dégel ont endommagé considérablement les murs de soutènement et que les fissures ainsi créées accélèrent le vieillissement de ces murs puisqu'avec les infiltrations la capacité structurale finira par être affectée comme nous l'avons traité précédemment. »*

[155] Beaudry estimait initialement que la profondeur selon la limite de pénétration du gel n'a pas été respectée puisque selon le tableau 9.12.2.2 de la section 9.12.2. du *Code national du bâtiment* (2005) (Pièce B-29 en extrait), la profondeur minimale des fondations pour un sol contenant de l'argile pour assurer un bon drainage du sol (au moins jusqu'à la limite de pénétration du gel) devrait être de 1,2 m (3,93 pi). ndlr : pour fondations ne délimitant aucun espace chauffé : au moins 1,2 m ou jusqu'à la limite de pénétration si cette valeur est supérieure.

[156] Dans cet ensemble de critères, le Tribunal retient principalement que, malgré le fait qu'aucune expertise géotechnique n'a été effectuée, les deux experts, Beaudry et Dupuis s'entendent [ndlr. - la profondeur de protection contre le gel diminue quand le contenu en eau dans le sol augmente] sur le fait qu'une recommandation de 1,74 m soit 5' 8½" (à 7% d'eau) (publication BNQ 1809-300/2004, Pièce E-12 tableau à la section C.2, et publication ASPAM [50] , 2020 - Pièce B-30, identifiant 1,92 m à 5% d'eau, 1,62 m à 10% d'eau – et stipulant que dans le

[50] APSAM Association paritaire pour la santé et la sécurité du travail, secteur 'affaires municipales', constituée en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité du travail.*

cas d'une chaussée constituée en béton ou ciment, les études permettent d'avancer que la profondeur de protection contre le gel doit être supérieure à celle d'une chaussée constituée en béton bitumineux, soit de 50 à 75 mm (2 à 3 pouces) de plus que les profondeurs indiquées, soit 5'11") serait une juste estimation de la profondeur nécessaire pour fins de protection contre le gel dans la région de Longueuil, limite qui n'a pas été respectée en l'espèce.

[157] Le Tribunal conclut que les problématiques au mur de soutènement MS Est sont des vices au sens de 2118 C.c.Q. de construction et d'exécution et, dans certains constats de sol par la qualité ou quantité de remblais.

[158] À titre d'exemples non limitatifs de constats, le Tribunal note (i) le test d'eau effectué le 28 août 2019 mentionné au Rapport Cosigma (fissure #21), test commenté de même par le Rapport Beaudry, (ii) la fissure pleine épaisseur du mur (photos, pp.6 et 7 Rapport Beaudry) non pas pour son ouverture mais pour le fait de sa pleine épaisseur du mur et son prolongement vertical (iii) le diamètre des drains de manchons insuffisant (2" versus 4" requis aux plans), (iv) le positionnement de certains drains de manchons en dessous de la ligne du niveau de pavage et le niveau de la nappe d'eau observée aux exploratoires n^{os} 6 et 7, le manque de membrane hydrofuge sur la face du MS Est (exploratoire n^{o} 4) (vi) la fissure #20 du Rapport Cosigma et sa position en courbure maximale du mur, (vii) les murs ne comportent pas de joints de dilatation.

[159] Tout ceci milite selon le Tribunal (et tel que recommandé par les Rapports Beaudry et le Rapport Cosigma) en une excavation de l'ensemble du coté terrain du MS Est qui permettra d'une part d'assurer imperméabilisation de la structure de 'l'extérieur' – en comparatif de tentatives de colmatage de 'l'intérieur' qui serait pour le MS Est des travaux uniquement sur la surface du mur exposé qui selon le Tribunal ne permet pas de prévenir des infiltrations ou migrations d'eau subséquentes et donc dégradation probable selon la prépondérance de la preuve.

[160] Ceci permettra d'autre part colmatage des drains sous niveau, le remplacement et l'aménagement de drains du diamètre stipulé aux plans (4") avec pente appropriée, et l'ajouts de drains si requis.

[161] Cette approche permettra aussi de mieux saisir les causes de l'affaissement de l'esplanade pouvant être lié à une composition des sols, du remblai s'il en est (telle une strate de sable à l'intérieur du remblai de pierre), et de pourvoir à correctifs appropriés [pour une superficie suffisante pour confirmation par expert que les correctifs sont appropriés pour l'ensemble de l'esplanade – confirmation

requise même si on suppose que ce n'est que le volume vertical affecté lors de la construction du MS Est qui est problématique].

[162] Ceci est requis, entre autres, car l'affaissement sous constat du 5 juillet 2019 (p.4/35 Rapport Beaudry) est récurrent, au même endroit, tel que constat au 1er mai 2020 sous correspondance (et photographies) du procureur du Bénéficiaire au procureur de l'Entrepreneur. Et si l'on peut tenter de supporter que celui de mai 2020 est dû à un mauvais remblai, que peut-on alléguer pour celui initial de juillet 2019.

[163] Le tout, au MS Est, selon les plans et devis qui seront ordonnés aux présentes pour ces fins.

[164] Conséquemment, le Tribunal adopte la recommandation du Rapport Beaudry à pourvoir à excavation coté terrain du MS Est afin de permettre des travaux correctifs selon les plans et devis qui seront ordonnés aux présentes pour ces fins.

Mur de soutènement Ouest « MS Ouest »

[165] Le Rapport Cosigma fait une brève revue de constats au MS Ouest que l'on peut résumer ainsi :

- les fissures verticales sont qualifiées de très minces, fines, et une seule conclusion, au conditionnel : «le recouvrement de béton à cet endroit pourrait être insuffisant »
- la fissure horizontale observée (fig. 5, Rapport Cosigma) n'a pas d'incidence structurale.

[166] Le texte des dénonciations antérieures à R4 ne mentionne que l'expression 'mur extérieur' 'mur de soutènement' au singulier seulement, et le Tribunal infère de l'ensemble de la preuve que les dénonciations R1 à R3 incl. ne couvrent pas le MS Ouest. Ce n'est que sous R4 que l'on peut par extension du descriptif inférer une dénonciation du MS Ouest.

[167] De plus, et d'importance, la preuve au dossier dans son ensemble ne permet pas de considérer ces constats comme rencontrant les critères du vice au sens de 2118 C.c.Q., ni même de caractériser cette problématique comme un vice caché quant à sa découverte qui ne rencontre pas les délais applicables à couverture de Garantie au sens du Règlement.

[168] Conséquemment, tout correctif au MS Ouest, s'il en est, est exclu de la Garantie.

[169] Le Tribunal ne peut que suggérer que le Bénéficiaire profite de la présence sur le site de firmes ou experts retenus pour travaux correctifs ordonnés aux présentes pour assurer, à ses frais, la mise en place de drains en manchon aux endroits requis au MS Ouest, notant le commentaire de Cosigma « ... au bas de la rampe où les drains sont probablement construits sous le niveau fini », prévoyant forage et géoradar, et colmatage des drains existants sous le niveau du pavé modulaire.

Infiltrations d'eau par les fondations et par le toit-terrasse au-dessus du sous-sol

[170] La structure du Bâtiment se compose entre autre de dalles de béton qui sont en excédent des murs extérieurs du Bâtiment, sur une grande partie du périmètre.

[171] Suite à la Décision Adm19 et aux travaux de correction de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire soutient, tel que mentionné, que les problèmes des points 1 et 2 de l'avis daté du 2 décembre 2016 persistent (Infiltration d'eau près de la porte de garage et Infiltration d'eau dans le garage).

[172] La position du Bénéficiaire, soutenue entre autres par le Rapport Beaudry 2 (Pièce B-16) est à l'effet que les indices de dommages structuraux sont des conséquences des infiltrations d'eau qui ne sont évidents qu'après quelques années, car lesdites infiltrations seraient des agressants latents pour les composantes du béton et pour les composantes cachées d'acier que sont les barres d'armatures.

[173] Le Bénéficiaire soutient, s'appuyant sur les Rapports Beaudry et Beaudry 2 et avançant que les signes d'infiltrations sont à plusieurs endroits à l'intérieur du sous-sol et même dans des zones ou la dalle n'est pas en débordement des murs extérieurs du rez-de-chaussée, que des travaux de correction doivent être effectués sur l'ensemble du Bâtiment.

[174] L'Administrateur, quant à lui, considère que l'Entrepreneur aurait effectué les travaux correctifs requis et conformes aux règles de l'art et avance ne pas avoir constaté d'infiltrations d'eau à l'intérieur du garage lors de son inspection du 9 avril 2019 et répète ce constat d'absence d'infiltration lors de sa visite de novembre 2019.

[175] Bien que l'Administrateur avance ne pas avoir constaté d'infiltrations d'eau, chacun des Rapports Cosigma, Beaudry et par la suite Dupuis confirment (sous certaines de leurs conclusions différentes quant à leur conséquences) la présence de traces d'infiltrations d'eau au travers du béton à différents endroits dans le garage, au-dessus de la persienne ainsi que dans la salle électrique.

[176] La visite des lieux par le Tribunal et les photographies au dossier sont au même effet. On aura d'autre part présence d'un affaissement du pavage modulaire près du MS Est au-dessus du garage.

[177] Il est difficile de saisir l'analyse de l'Administrateur à ses décisions sur ces infiltrations. Est-ce qu'il considère qu'une absence d'écoulement, d'un flot d'eau, le jour et à l'heure de sa visite des lieux est suffisante pour permettre des conclusions telles que celles aux Décisions Adm19 et Adm20?

[178] Et cette analyse répétée de l'Administrateur, qui bénéficie déjà à la Décision Adm20 de la teneur de rapports d'expertises (Beaudry et Cosigma), et sachant que des mesures exploratoires dites destructives ont été conduites?

[179] Et ceci se doit d'autre part de considérer les présomptions de 2118 et 2119 C.c.Q. qui doivent diriger toute analyse d'une dénonciation d'un bénéficiaire.

[180] Selon la plaidoirie de l'Administrateur, bien qu'il y ait une divergence entre les plans et le bâtiment construit, il n'y aurait aucune conséquence sur le Bâtiment, aucune preuve de rouille sur l'armature du béton (et quoique non soulevée, sauf un commentaire spéculatif ('pourrait être') au Rapport Beaudry p.9 – sans appui subséquent à la preuve, la présence ou non d'ocre ferreuse); le Tribunal comprend d'autre part du Rapport Beaudry, mais s'adressant plutôt au MS Ouest où la preuve visuelle est plus prononcée, d'une possibilité que ce commentaire peut aussi emporter de la rouille provenant des barres d'armature.

[181] Le Rapport Dupuis accepte partiellement les prétentions du Bénéficiaire. En accord avec le Rapport Beaudry, il confirme la nécessité de reprendre les travaux d'imperméabilisation de la dalle du tréfonds (plafond du garage) et commentant sur le produit utilisé 'Vireo' de l'entreprise Bramal, est d'avis que ce produit est inapproprié dans les circonstances (et cite et soumet un rapport d'évaluation du service du gouvernement fédéral, le Centre Canadien des matériaux de construction (CCMC) annexe 2 du Rapport Dupuis).

[182] Dupuis constate d'autre part que la membrane Vireo n'est pas collée au béton et que l'autre membrane (à rouleau sur le vertical) n'est pas bien collée au béton à certains endroits. Ceci selon le Rapport Dupuis peut permettre infiltration par migration latérale sur la dalle (et verticalement contre le mur de fondation).

[183] Quant à la membrane d'étanchéité placée contre la fondation, il fait constat que celle-ci n'a pas été collée de façon adéquate, il est d'avis qu'à certains endroits seulement, et considère alors que les travaux ne doivent être refaits qu'à ces endroits seulement, donc en désaccord avec le Rapport Beaudry tant sur la

membrane d'étanchéité que sur l'ajout d'un isolant rigide, alors que le Tribunal note que cet ajout est toutefois recommandé tant par le rapport Beaudry que le Rapport Cosigma.

[184] Dupuis témoigne, ayant identifié cinq zones distinctes au périmètre du Bâtiment (Pièce E-3), que les zone 1 (coin sud-est du Bâtiment), zones 2 (sous les balcons, coté Est) et zone 3 (mur du garage pour rangement de bicyclettes) sont soit mineurs ou vices cachés pas vice de construction, alors que les zones 4 et 5 ne rencontrent même pas les critères du vice caché.

[185] Le Tribunal est d'avis contraire, tel qu'explicité aux présentes sur caractérisation du vice (notant de plus que l'opinion de l'expert Dupuis déborde des éléments techniques pour une détermination juridique).

[186] Le Tribunal est aussi d'avis contraire au contenu du Rapport Dupuis qui considère qu'uniquement deux sections du sous-sol dépassent les murs extérieurs, ce qui semble guider son approche – que je considère parcellaire - que les travaux ne doivent être refaits qu'à ces endroits seulement; les constats tant documentaires que sous exploratoires sont d'un autre ordre. C'est une partie importante du périmètre du Bâtiment qui est visé.

[187] Subséquemment, suite au Rapport Beaudry 2, Dupuis témoigne (et soumet commentaires en Pièce E-6) que la section au-dessus de la salle électrique (cadre bleu de E-6) doit 'probablement' être remplacée et que des travaux sous les deux balcons (n° 2 à la Pièce E-6) soient effectués ainsi que des travaux pour remplacer la membrane Vireo au périmètre extérieur des zones affectées.

[188] À cet effet, l'Administrateur estime que le fait de l'existence d'une défectuosité sur ce qu'il considère une petite partie de la membrane sur le Bâtiment rendrait injustifié le remplacement de la membrane complète.

[189] Nonobstant ce qui précède, le Rapport Dupuis (postérieur à la Décision Adm20) réitère la position de l'Entrepreneur (et de l'Administrateur) en ce que aucun dommage ou indice de dommage structural dans le plafond ou les murs en béton du sous-sol n'ont été observés et donc les infiltrations n'ont probablement pas endommagé la structure et ne représentent pas un risque imminent pour la résistance ou la stabilité de la structure du bâtiment.

[190] Le Tribunal est tel que mentionné d'un avis contraire, tant au critère de la perte que requiert 2118 C.c.Q. que de cette approche parcellaire. Nous y reviendrons en plus de détails et motifs, mais Dupuis préconise une approche très parcellaire de zones requérant correctifs (sauf ceux qu'il considère être de la faute du sous-

traitant qui a utilisé le produit Vireo qu'il identifie être Toiture Couture & Associés Inc. («**Toiture** ») auquel il tente d'appliquer une responsabilité complète).

[191] Toiture n'est pas partie au présent arbitrage et n'a pas été cité à comparaître; la preuve est silencieuse à ce que Toiture est sous-traitant, des circonstances et de son rôle, s'il en est d'une exécution de travaux ou autrement, sauf une indication de l'Entrepreneur à ce sujet, que l'expert Dupuis reprend d'abondant; un expert se doit d'une seule mission, celle d'informer avec impartialité le Tribunal, et non d'appuyer une thèse de responsabilité d'un tiers quelconque en exonération possiblement conséquente de son mandant.

[192] Un comparatif des plans d'architecture à la 'Division 07 – Isolation et Étanchéité – Imperméabilisation' entre les plans émis 'Pour permis 2012/05/04' (« **Plans Permis** ») et les plans émis 'Exécution : 95% pour coordination 2013/021/30' (« **Plans 95%** ») éclairent en partie le Tribunal sur des divergences entre la planification et l'exécution des travaux. Ce comparatif est confirmé par rapport de discordance conjoint des experts Beaudry et Dupuis du 16 novembre 2020.

[193] Les Plans Permis font mention d'une composition des sols basée sur les recommandations du spécialiste en sols Inspec-sol (avril et mai 2011) alors que cette mention est retirée de la version subséquente Plans 95%; la preuve versée au dossier est silencieuse sur ce rapport de sols et aucune indication que ces recommandations ont été prises en considération lors de l'exécution des travaux.

[194] Isolément cette absence de référence à l'exécution n'emporterait pas inférence – toutefois l'ensemble des discordances entre les deux versions de plans est d'intérêt.

[195] Cette composition des sols a fait l'objet d'un commentaire du Tribunal à la rubrique sur l'affaissement (initial, à tout le moins) de l'esplanade et rejoint d'autre part (i) les éléments considérés au côté terrain du MS Est, (ii) la présence d'argile des sols, et (iii) la considération soulevée par les experts quant à la profondeur nécessaire pour fins de protection contre le gel et analysée par le Tribunal aux problématiques des murs de soutènement.

[196] Le descriptif aux Plans Permis à la Division 07 réfère à 'Mur de fondation (1er niveau de sous-sol / Au-dessus de la nappe d'eau)' alors que la version des Plans 95% fait mention de murs de fondation au-dessus de la nappe d'eau et ajoutent des 'murs de fondation (sous la nappe d'eau)'.

[197] De nouveau, cette question du niveau de la nappe d'eau semble lors des Plans Permis ne viser qu'un niveau au-dessus de la nappe alors que lors des Plans 95% il y a constat qu'il y a aussi des murs de fondations situés sous la nappe.

[198] Alors que les Plans Permis spécifient un enduit bitumineux et un panneau drainant du manufacturier Bakor ou équivalent, ces mentions spécifiques sont retirées des Plans 95% conservant le texte générique avec espaces en blanc pour ces éléments. Il y a un ajout de notes aux Plans 95% sous le titre 'Finition des fondations' mais celui-ci se restreint à son titre 'au niveau du sol'.

[199] Le Tribunal a fait constat contraire de la position de l'Administrateur (et au même effet, de la position de l'Entrepreneur) et est d'avis contraire, tenant compte *inter alia* que ce soit plus particulièrement de constats tels :

- à la jonction des toits-terrasse avec les murs de fondations, de l'approche du Rapport Cosigma en référence au Coin Extérieur Garage qui très succinctement recommande 'imperméabilisation de la dalle au-dessus du garage' ayant caractérisé ce dommage de 'défaut apparent de bétonnage dans le secteur de la porte de garage',

- des dommages évidents (entre autre p.5/35 photos Rapport Beaudry) à la salle électrique (en plus de coulées significatives (tant pré et post injection), et un effet de paille sur le contreplaqué et même, derrière celui-ci, (et présence de rouille en coulée sur le béton),

- des migrations d'eau que l'on retrouve à l'intérieur de la porte de garage en longues stries (que note avec justesse Dupuis à ses photos (entre autres n^{os} 7 à 14 au Rapport Dupuis),

- ou du constat d'infiltrations d'eau sur divers murs et plafonds du garage souterrain, tels cases n^{os} 3, 9, 10, 15 (entre autre photos au Rapport Dupuis et visite des lieux par le Tribunal), et la case initiale n^{o} 23.

[200] Ces constats sont suffisamment généralisés afin de motiver les conclusions du Tribunal aux présentes, tenant compte des rapports et témoignages au dossier.

[201] Beaudry commente, entre autres sous le Rapport Beaudry 2 , sur les conséquences des infiltrations d'eau sur la pérennité de l'immeuble :

> « Les indices de dommages structuraux sont des conséquences des infiltrations et ne peuvent être évidents après seulement quelques années. Par contre, comme nous l'avions souligné dans notre rapport du mois d'octobre 2019, les infiltrations dans la porosité du béton sont des agressants latents pour les composantes du béton mais aussi pour les composantes cachées d'acier que sont les barres d'armature.

> Comme nous avons pu le noter sur les croquis précédents, l'ensemble du système de fondations qui comprend les murs et les dalles structurales sont truffées de barres d'armatures en acier. L'ingénieur précise sur ses dessins, conformément à la norme, que l'acier doit être suffisamment enrobé de béton pour, entre autres, être protégé de l'eau qui, en sa présence, créera une oxydation qui à son tour génèrera le gonflement de l'acier, puis finalement, l'éclatement du béton. Ainsi, tant et aussi longtemps que l'acier corrodé n'a pas commencé à faire éclater le béton, la capacité structurale peut être affectée mais cet affaiblissement est dissimulé. Par conséquent, si la protection de la surface du béton n'est pas assurée rapidement, la récurrence des infiltrations par les fissures et par la porosité et le manque d'étanchéité, compromettront la pérennité du bâtiment. »

[202] Concernant ces infiltrations, Beaudry est d'avis que celles-ci s'expliquent par un manque d'étanchéité de la membrane sur les murs et sur les dalles qui a été constaté lors de plusieurs excavations sur place et qui ont démontré que le niveau d'épaisseur d'isolation n'a pas été respecté (tel pp.17 et 18/35 Rapport Beaudry) et/ou que les exigences du manufacturier et spécifications de l'architecte concepteur n'ont pas été considérées (entre autres p. 16/35 Rapport Beaudry).

[203] Beaudry mentionne à ce sujet que la membrane n'a pas adhéré au béton et permet les infiltrations entre la membrane et le béton, que seulement 3 mm de membrane ont été appliqués, que la deuxième membrane est absente et qu'il y a plusieurs signes d'infiltration.

[204] L'effet de cette constatation aurait, selon lui, pour effet à long terme sur le béton de s'effriter et d'ainsi perdre toutes ses capacités structurales en compression et l'armature finirait par se corroder et ne plus assurer son rôle de résistance en tension ce qui aurait un effet sur la pérennité de l'immeuble.

[205] Selon *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau* c. *Construction GMR inc.*[51], dès lors que les Bénéficiaires ont prouvés un risque de perte, la présomption de l'article 2118 C.c.Q. entre en jeu et l'Entrepreneur ne peut s'exonérer qu'en prouvant l'existence de l'un des motifs expressément mentionnés à l'article 2119 C.c.Q. :

> « **2119.** L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux.
>
> L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de

[51] *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc.*, 2016 QCCQ 111

l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction. »

[206] Pour dissiper selon lui le doute quant à la prémisse que les travaux auraient été mal effectués sur l'ensemble de la membrane, l'Entrepreneur (sous témoignage de M. Calogero (Charles) Noto, actionnaire, administrateur et président de l'Entrepreneur) a mis en preuve des rapports de surveillance de chantier (Pièce E-9) ainsi qu'une liste de tous les professionnels ayant participé aux travaux (Pièce E-7 en liasse).

[207] Malgré cela, le Bénéficiaire est d'avis qu'aucun rapport de surveillance n'ayant été fourni en preuve relativement aux travaux de la membrane spécifiquement, que l'Entrepreneur est incertain de la date des travaux de membrane et que des traces d'infiltration d'eau continuent dans le sous-sol, il serait impossible de conclure que les travaux de membrane ont été effectués de façon adéquate sur l'ensemble du Bâtiment sauf à deux endroits.

[208] Ce qui est plus significatif, ce sont les représentations de l'Entrepreneur sur une utilisation d'une membrane *Tuff-N-Dri* qui selon lui a été apposée aux murs de fondation (semelles et murs) et dépose en cour d'Instruction un échange courriel (Pièce E-11) de février 2013 – date à retenir dans la chronologie des Plans Permis et Plans 95% – de G. Zouboulakis (que la preuve indique est alors employé de l'Entrepreneur) et C. Milioto (dont le rôle ou responsabilités ne sont pas à la preuve et qui ne semble pas être l'emploi de l'Entrepreneur (adresses courriels)) qui transmet à deux récipiendaires (RFA-Architectes, adresses courriels) en indiquant « On nous a suggéré d'utiliser les membranes Tuff-N-Dri [...] Est-ce que vous connaissez ces produits? ». Un rapport d'évaluation du *Tuff-N-Dri* (CCMC 13068-R) est sous pli à ce courriel. Mais sans plus.

[209] Dupuis témoigne par la suite que la membrane *Tuff-N-Dri* est une membrane étanche entre 1 et 3mm d'épaisseur qui serait plus performante que l'enduit bitumineux prévu initialement car elle permet au mur de rester élastique si des fissures se présentent.

[210] Toutefois, la preuve ne permet pas un prépondérance quelconque, ou inférence, que ce changement a été approuvé par les professionnels requis, que c'est ce produit de membrane qui a été installée, que cette installation a été faite, s'il en est, selon les règles de l'art (incluant les recommandations du manufacturier), et

n'explique pas les absences de confirmation aux Plans 95% (qui emporte en notes toutefois d'autres ajouts que celles aux Plans Permis sur autres sujets).

[211] Le Tribunal n'est donc pas convaincu par prépondérance de la preuve soumise que c'est cette membrane *Tuff-N-Dri* qui a été installée et ne se prononce pas sur une performance de celle-ci et se reporte plutôt aux constats des problématiques afin de conclure qu'il est nécessaire de pourvoir à travaux correctifs.

[212] Le Tribunal n'est pas non plus convaincu de la preuve soumise par l'Entrepreneur relativement à la surveillance des travaux sur la membrane, preuve incertaine, non spécifique à la membrane et qui ne permet pas de conclure que cette défectuosité n'est présente que sur une petite partie de la membrane complète seulement, ni de la preuve à l'effet que ces infiltrations ne présentent aucun risque pour la résistance ou la stabilité du Bâtiment, la prépondérance est au contraire.

[213] Avec respect pour l'opinion contraire de l'expert Dupuis et l'opinion émise par le conciliateur, considérant la situation démontrée par les photographies, la preuve soumise par le Bénéficiaire, et l'état du droit, le Tribunal est d'opinion qu'il s'agit d'un vice de construction et de réalisation au sens de l'art. 2118 C.c.Q. qui est de nature à affecter la solidité et pérennité du Bâtiment si aucune remédiation n'y est apportée.

Frais d'expertise

[214] L'article 124 du Règlement stipule :

> « **124**. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.
> Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. »

[215] L'Inventaire des pièces du Bénéficiaire daté du 9 novembre 2020 indique des factures de l'architecte Beaudry n^{os} 10101 à 10106 incl. (en Pièce B-18) et dépôt au Tribunal le 8 décembre 2020 d'une facture de Beaudry n^{o} 10109 (incluant présence à l'Instruction du 23 novembre 2020).

[216] Le quantum des frais réclamés par le Bénéficiaire pour les honoraires de Beaudry à titre d'expert est raisonnable et l'expertise faite par celui-ci était

pertinente dans les circonstances et utile au Tribunal dans le cadre du présent dossier, sauf à distraire certains éléments et à réduction.

[217] Toutefois, il ressort du contre-interrogatoire de Beaudry par le procureur de l'Administrateur que des honoraires pour M. Fortin et M^me^ Lachance inclus en facturation soumise ne sont pas applicables aux Rapports Beaudry ou Beaudry 2 mais plutôt à l'Estimé Beaudry.

[218] Dans les circonstances particulières du dossier et du contenu de l'Estimé Beaudry, ces honoraires ne sont pas sujets à remboursement à titre de frais d'expertise – ce qui n'emporte pas que dans d'autres circonstances et contenu, ce type de travail (donc frais conséquents) peut constituer expertise.

[219] Un montant de 2 441,25$ (avant taxes) (Pièces B-18.2 et B-18.4) se doit donc d'être retiré des frais d'expertise autrement réclamés en preuve de facturation.

[220] De même, et de nouveau dans les circonstances particulières du présent dossier et de la complexité technique de certains aspects de celui-ci, l'argument du procureur de l'Administrateur n'est pas sans valeur qu'il est de connaissance judiciaire que l'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont d'autres recours pendants, et le Tribunal en a été avisé par le Bénéficiaire, et qu'il peut être inféré que les Rapports Beaudry soient d'utilité pour le Bénéficiaire en externe des présentes.

[221] Si requis sous le pouvoir du Tribunal de faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient tel que prévu à l'article 116 du Règlement, le Tribunal considère qu'il est approprié en équité et, entre autres, afin d'éviter enrichissement sans cause, de distinguer les honoraires attachés à ses constats, recommandations et rédaction des Rapports Beaudry et Beaudry 2 de ceux dans les périodes autres au vu de la preuve au dossier, et de diminuer la réclamation pour frais d'expertise présentée par le Bénéficiaire.

[222] Tenant compte que la période couverte par les factures 10101 et 02 (Pièces B18-1 et B18-2) se rapporte à la rédaction du Rapport Beaudry (facture 10103 est pour une période qui débute à la même date que la date de ce rapport) et que la période couverte par la facture 10106 (Pièce B-18.7 (B-18.8 est un duplicata de B-18.7) est en suivi de la facture 10105 qui se termine à la même date que le Rapport Dupuis (2020.06.30) - ce sont les honoraires Beaudry des factures 10101, 10102 et 10106 (la facture 10109 n'est pas sujette à réduction, selon les descriptifs des services) qui doivent être sujet d'une réduction, soit d'un montant à distraire de 8 514,84 $.

[223] Conséquemment, le Tribunal fixe et accorde, tenant compte de la preuve déposée, un montant de 20 293,86 $ (incluant déboursés, calcul excluant toutes taxes) à titre de remboursement de frais d'expertise.

Conclusions – sommaire

[224] Le Tribunal considère que les problématiques de déficience au mur de soutènement Est (MS Est) et celle de infiltrations d'eau par les fondations et par le toit-terrasse au-dessus du sous-sol rencontrent respectivement les critères du vice au sens de l'art. 2118 C.c.Q.

[225] Conséquemment, entre autres, le Bénéficiaire n'est pas requis de fixer une cause exacte de la perte ou une détermination spécifique du vice.

[226] La problématique du Mur Ouest est hors de la couverture de la Garantie pour les motifs précités.

[227] Le Tribunal privilégie les recommandations des Rapports Beaudry quant à l'étendue des travaux correctifs requis à leurs conclusions, soit *inter alia* une reprise de la membrane d'étanchéité sur le tréfonds et sur les murs de fondation (incluant isolation rigide) et considère que l'approche parcellaire de correctifs aux Rapports Dupuis n'est pas appropriée dans les circonstances et constats.

[228] Ceci emporte donc correctifs à l'ensemble du Bâtiment (et remise en état du Bâtiment et réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs en conformité de l'art. 27 (7) du Règlement).

[229] Le Tribunal n'adopte toutefois pas le choix initial aux plans et devis d'une membrane Hydrotech et composantes reliées, a pris note du bulletin technique de l'AMCQ [52] sans autre commentaire ou avis plus avant, et ne se prononce pas sur la performance ou qualité de la membrane *Tuff-N-Dri* avancée par Dupuis ou du fait que c'est ce produit qui a été ou non installé, et considère que le choix de matériaux pour correctifs, méthodes et recommandations d'installation seront sujet aux plans et devis de correction ordonnés aux présentes.

[230] Quant au choix des professionnels pour plans et devis et surveillance, le Tribunal recommande (mais n'ordonne pas) que la firme Cosigma Structure inc., Ingénierie des structures peut être un choix approprié, tenant compte de leur connaissance initiale de certaines des problématiques et que je laisse à la firme

[52] Association des maitres couvreurs du Québec, Bulletin no. 11, systèmes végétalisés sur couvertures garanties par l'AMCQ.

d'ingénieurs en structure retenue de choisir le ou les autres professionnels pouvant être requis pour donner plein effet aux présentes.

[231] Le rôle du Tribunal n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler d'autres lois et alors hors la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer si l'Administrateur a correctement considéré une réclamation dans le cadre de la Garantie; il faut toutefois noter que ce cadre requiert de déterminer s'il y a manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles afin de circonscrire la couverture de la Garantie.

[232] La décision arbitrale est donc sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires ou de l'Entrepreneur de porter devant les tribunaux de droit commun leurs prétentions et réclamations ainsi que de rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[233] **ACCUEILLE** la réclamation du Syndicat de la copropriété ELM (« Bénéficiaire ») afin de pourvoir aux travaux correctifs ordonnés aux présentes selon les conditions qui y sont énoncées.

[234] **DÉCLARE** que les décisions de l'Administrateur, Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc. (« Administrateur ») du 29 avril 2019 et du 20 janvier 2020 au présent dossier sont mal fondées en faits et en droit et remplacées pour toutes fins par les présentes.

[235] **ORDONNE** à l'Entrepreneur, Condominiums ELM 345 inc. (« Entrepreneur ») de pourvoir à mandat dans un délai de trente (30) jours transmission des présentes (calculé en excluant les jours fériés statutaires des vacances de la construction été 2021) auprès d'une firme d'ingénieurs en structure afin de pourvoir à plans et devis pour travaux correctifs tenant compte du contenu des présentes, et si requis par cette firme, mandat à tout autre professionnel pour fins complémentaires, s'il en est.

[236] **ORDONNE** par la suite début des travaux sans autre délai [sujet uniquement à l'obtention des permis requis, s'il en est] (et en continu par la suite, sans interruption) suite à réception desdits plans et devis (tout en précisant que le choix des dates pour

l'exécution des travaux soit arrêté d'un commun accord auprès du Bénéficiaire et de l'Administrateur) incluant, plus particulièrement (mais sans restreindre la généralité qui précède) d'assurer la qualité et le diamètre maximal des matériaux des remblais, de procéder au remplacement de la membrane d'étanchéité sur les murs de fondation, à l'ajout d'une membrane et isolation rigide sur le béton non protégé dans le sol et au mur de soutènement Est du Bâtiment ainsi qu'à la correction et mise en place de drains de manchon au mur de soutènement Est, et le traitement des fissures au Bâtiment.

[237] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de pourvoir à surveillance de l'exécution des travaux et coordination de chantier par un professionnel en la matière, **ORDONNE** à l'Administrateur de surveiller l'exécution des travaux selon le temps et moments qu'il juge utiles et appropriés et autorise (à ses frais) le Bénéficiaire (par professionnel approprié choisi par le Bénéficiaire) à pourvoir à surveillance conjointe, **ORDONNANT** à l'Entrepreneur d'assurer accès, information requise et collaboration pour ces fins.

[238] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter une quelconque Ordonnance du Tribunal aux présentes, l'Administrateur devra, dans un délai de rigueur de cinq (5) jours d'un avis en ce sens à l'Entrepreneur de corriger ce défaut, immédiatement prendre en charge le règlement complet du dossier et parachèvement des travaux correctifs en conformité des Ordonnances aux présentes, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, ni reprise subséquente de l'Entrepreneur.

[239] **ORDONNE** un suivi de chantier lors des travaux d'étanchéité et d'imperméabilisation par représentation du (des) manufacturier(s) des matériaux techniques choisis pour correctifs sous les plans et devis ordonnés au présentes.

[240] **ORDONNE** que les travaux à être exécutés le soient en conformité aux lois et règlements, plans et devis ordonnés aux présentes et aux règles de l'art qui en découlent.

[241] **ORDONNE** à l'Administrateur de payer au Bénéficiaire dans les trente (30) jours de la présente décision un montant de remboursement de frais d'expertise un montant de 20 293,86 $ augmenté des taxes applicables, s'il en est. Au-delà de ce délai de trente (30) jours, la somme portera intérêts au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec.

[242] **ORDONNE** en conformité du Règlement que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, LE TOUT, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., ès qualités d'administrateur

provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc., avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

[243] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc. ses droit à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'Annexe II du Règlement) en ses lieux et place et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

MONTRÉAL, le 22 juillet 2021

Me Jean Philippe Ewart
Arbitre