

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
PLAN DE GARANTIE  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
Plan de garantie # 12143**

**SORECONI  
Société pour la résolution des conflits inc.  
No. : 040809001**

**MCHEAL PENNER**  
Bénéficiaire de La Garantie  
Demandeur

c.

**SQUARE DES GOUVERNEURS INC.**  
Entrepreneur  
Défendeur

et

**LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION  
DU QUÉBEC**  
Administrateur de La Garantie  
Mis-en-cause

**DÉCISION – le 6 décembre 2004  
Me Suzanne Chartier, arbitre**

## **ARBITRAGE**

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 23 août 2004 ;

### **Historique du dossier**

Contrat préliminaire :	12 février 2002
Réception du bâtiment :	30 août 2002
Dernière plainte écrite du bénéficiaire :	4 mai 2004
Inspection du bâtiment :	4 inspections, voir liste de pièces
Rapport d'inspection :	4 rapports, voir liste de pièces
Demande d'arbitrage :	9 août 2004
Mandat confié à la soussignée :	23 août 2004
Réception du cahier des pièces : de l'administrateur	21 septembre 2004
Arbitrage :	1 <sup>er</sup> décembre 2004
Décision :	2 décembre 2004

## IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE

Micheal Penner  
4389 boul. Décarie  
Montréal, Québec  
H4A 3K4

ENTREPRENEUR

Square des Gouverneurs  
A/S M. Dario Favreto  
435 Port-Royal  
Montréal, H3L 2C3

ADMINISTRATEUR

La garantie Qualité Habitation  
7400, boul. des Galeries-d'Anjou,  
bureau 205  
Anjou, Québec, H1M 3M2  
Téléphone : (514) 354-0609  
Télécopieur : (514) 354-8292

## PIÈCES

### PRINCIPALES PIÈCES REMISES PAR L'ADMINISTRATEUR

12 février 2002 :	Promesse d'achat
5 juin 2003 :	Lettre de Sylvain Beausoleil (la Garantie Qualité Habitation - GQH) à M. Favretto
29 mai 2003 :	Plainte de M. Penner
12 juin 2003 :	Inspection / Préréception - Liste des éléments à vérifier
16 juin 2003 :	Demande de conciliation
4 août 2003 :	Rapport d'inspection
2 septembre 2003 :	Réponse de M. Penner
3 septembre 2003 :	Réponse de M. Penner
17 décembre 2003 :	Rapport d'inspection supplémentaire
7 janvier 2004 :	Addenda au Rapport d'inspection supplémentaire
29 mars 2004 :	Plainte formelle eu égard à la terrasse arrière
31 mars 2004 :	Lettre du sous-traitant – Travaux correctifs à compléter
4 mai 2004 :	Plainte de M. Penner
4 mai 2004 :	Lettre de Dorbec construction
3 août 2004 :	Rapport d'inspection
9 août 2004 :	Demande d'arbitrage

### EXPERTISES

14 octobre 2004 :	Le Groupe Géni-É-Tude (pour le Bénéficiaire)
2 novembre 2004 :	André De Boux, ingénieur conseil (pour l'Entrepreneur)
29 novembre 2004 :	Le Groupe Géni-É-Tude (pour le Bénéficiaire)

## **DÉCISION**

- [1] L'audition a eu lieu le 1<sup>er</sup> décembre 2004 au domicile du Bénéficiaire au 4389 boul. Décarie, Montréal ;
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) Micheal Penner, Bénéficiaire
  - b) John Perrera, représentant de l'Entrepreneur
  - c) Robert Desautels, représentant de Dorbec Construction
  - d) Me Avelino DeAndrade, procureur de l'Administrateur
  - e) Normand Pitre, inspecteur-conciliateur
  - f) Elie Chakieh, ingénieur pour Génie-É-Tude inc.
  - g) Hellen Christodoulou, ingénieure pour Génie-É-Tude inc.
  - h) David Khudaverdian, expert pour l'Entrepreneur
  - i) André DeBroux, ingénieur conseil pour l'Entrepreneur
- [3] La présente décision fait suite à plusieurs réclamations écrites du Bénéficiaire et suivant lesquelles plusieurs rapports d'inspection ont été produits par l'Administrateur ;
- [4] Suite aux diverses plaintes et rapports d'inspection, plusieurs travaux ont été effectués, soit à la demande de l'Administrateur, soit par suite d'une entente directement entre l'Entrepreneur et ou son sous-traitant et le Bénéficiaire ;
- [5] Le dernier rapport du conciliateur, M. Normand Pitre, en date du 3 août 2004 stipulait comme suit :

### **DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :**

En vertu du texte de garantie, l'Entrepreneur « Le Square des Gouverneurs inc. » devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés au point 1 dans

un délai de 30 jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclut s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

### **1. INFILTRATION D'EAU PAR LA FENÊTRE DE LA SALLE FAMILIALE À L'ÉTAGE**

Le propriétaire nous mentionne que de l'eau s'infiltré à la base de la fenêtre sous la moulure de cadre.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les traces d'infiltration venant de sous la moulure.

Par conséquent, l'Entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LES POINTS SUIVANTS POUR LES RAISONS DONNÉES À LEUR SUITE RESPECTIVE :**

### **2. BALCON AVANT**

Le propriétaire nous mentionne dans sa lettre du 4 mai que les travaux de resurfaçage de l'escalier en façade ne sont toujours pas faits.

Lors de notre inspection, la situation avait été corrigée.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat.

### **3. TERRASSE ARRIÈRE**

Le propriétaire nous mentionne que les tuiles sur la terrasse arrière ne sont pas toutes de niveau de façon à offrir une surface plane. De plus, celui-ci mentionne que des accumulations d'eau, se produisent à certains endroits sur ladite terrasse. Celui-ci nous mentionne aussi que plusieurs éléments de la clôture auraient besoin d'être corrigés.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constater de véritables accumulations d'eau à quelque endroits que ce soit, et ce même en procédant à un arrosage en grande quantité. En ce qui a trait à la dénivellation entre chacune des tuiles carrées de grande dimension mises en place sur la terrasse, celle-ci nous est apparue acceptable et normale compte tenu de la dimension des tuiles. En ce qui a trait à la clôture, nous avons constaté la situation.

Tel que stipulé à l'article 6.7.9 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

...

**Normand Pitre**  
**Conciliateur**

[6] Le 9 août 2004, le Bénéficiaire demandait l'arbitrage sur 4 points que l'arbitre reproduit ci-après de façon intégrale :

- 1) **Porte d'entrée.** In the ACQ reports dated August 3, 2003, December 17, 2003 and January 7, 2004; the unit's door and its related insulation was to be repaired no later than June 2004. Despite my letters dated March 29, 2004, April 13, 2004, May 4, 2004, May 11, 2004 and June 16, 2004; this repair has not been completed and my request for the ACQ to intervene has not been answered.
- 2) **Eau et dépressions sur le Balcon.** Contrary to the ACQ report of August 3, 2004, the undersigned does NOT accept that the repair has been completed because the balcony still has depressions and retains water puddles.
- 3) **Leak on the third floor.** This lead has (sic) not repaired by the promoter.
- 4) **Back yard terrace area.** Despite my numerous claims and photos sent March 29, 2004, April 13, 2004, May 4, 2004 and June 16, 2004; the ACQ report of August 3, 2004 states that the Terrace is not covered by the Guarantee. Nonetheless, the inspector makes certain incorrect and incomplete statements regarding the deficiencies therein. The undersigned does not accept the ACQ's incomplete assessment of the defects and further asks the Arbitrator to decide : a) whether the Terrace is covered by the guarantee, b) if it is covered, how to repair the deficiencies, and/or c) if it is not covered, to allow the undersigned to take recourse via other legal channels.

Furthermore, in the Preliminary Contract to Purchase ("Contract"), the terrace was supposed to be in "Uni-Pave". The Promoter arbitrarily, without any consent, used large industrial tiles instead. Accordingly, this explains many of the defects on the Terrace and constitutes a material breach of the Contract.

Please do not hesitate to contact me if you require any further information.

Sincerely,  
Micheal D. Penner

- [7] Plusieurs demandes de remises ont été demandées afin de permettre aux parties de préparer leur expertise ;
- [8] Le 16 novembre 2004, lors de la première audition, le Bénéficiaire confirmait que la demande d'arbitrage visait uniquement les points ci-hauts représentés ;
- [9] En début d'audition, Me DeAndrade, fait remarquer que des quatre griefs de M. Penner, un seul fait réellement l'objet d'un différend, soit le point concernant la terrasse. Concernant les trois autres points, l'arbitre doit uniquement se demander si la décision du conciliateur est la bonne, soit si le conciliateur est venu à la bonne conclusion. Or pour ce qui est de la porte-avant et l'infiltration d'eau, le conciliateur est d'accord avec le Bénéficiaire et stipule que les travaux devront être effectués par l'Entrepreneur et pour ce qui est du balcon avant, il constate que les travaux de resurfaçage sont effectués et que la situation est corrigée ;
- [10] Il soumet que l'arbitre n'a pas juridiction pour statuer sur trois des quatre demandes devant lui ;
- [11] Concernant le balcon avant et la terrasse, deux rapports d'expertises avaient été signifiés à l'arbitre, soit le rapport du Bénéficiaire effectué par la firme Géni-É-tude en date du 14 octobre 2004 et la contre-expertise effectuée par André DeBroux, ingénieur conseil, datée du 2 novembre 2004 ;
- [12] Toujours lors de la première audition, l'arbitre a constaté que l'Administrateur n'avait reçu aucune copie des deux rapports et le Bénéficiaire n'avait pas reçu copie de la contre-expertise effectuée par l'Entrepreneur ;
- [13] Les experts du Bénéficiaire se sont immédiatement opposés à la production tardive de cette contre-expertise et ont demandé un ajournement afin de respecter leur droit et leur permettre d'avoir plus de temps pour réagir à cette contre-expertise et possiblement préparer une contre-contre expertise ;

- [14] Une nouvelle date d'audience a été fixée pour le 1<sup>er</sup> décembre 2004 ;
- [15] En date du 17 novembre 2004, la soussignée recevait une demande du Bénéficiaire, M. Penner, lui demandant de statuer sur les coûts d'arbitrage en vertu des articles 21 et 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiment résidentiels neufs* (le Règlement), puisque l'Entrepreneur offrait d'effectuer les travaux sur les points 1 et 3 du rapport du conciliateur, représentés ci-haut ;
- [16] Considérant que ces points avaient fait l'objet d'un différend entre le Bénéficiaire et l'Administrateur, d'où la demande d'arbitrage, l'arbitre a adjugé que la décision de l'Entrepreneur de faire les travaux de réparation pour les points 1 et 3 constituait un acquiescement à la demande et par conséquent donnait raison au Bénéficiaire sur au moins un des points de la demande d'arbitrage ;
- [17] Par conséquent, l'arbitre adjugeait les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur ;
- [18] En date du 30 novembre 2004, le Bénéficiaire faisait parvenir une deuxième expertise, datée du 29 novembre 2004, à la soussignée ;
- [19] Le 1<sup>er</sup> décembre 2004, toutes les parties et experts étaient présents à l'audition ;
- [20] Les seuls points demeurant en litige étaient les points 2 et 4 du rapport du conciliateur, ci-haut représentés ;
- [21] Dès le début de l'audition, encore une fois, Me DeAndrade fait une objection à l'effet que la conciliateur avait reconnu les points qui ont fait l'objet de l'acquiescement à la demande et que l'arbitre n'avait pas juridiction pour se prononcer sur ces points et par conséquent sa décision intérimaire, relativement au coût de l'arbitrage, était contestée ;
- [22] Le Bénéficiaire expose que sa demande d'arbitrage vise des demandes effectuées dès le départ et bien que le conciliateur constate que pour trois des points demandés l'Entrepreneur a reconnu qu'il avait des correctifs à effectuer, selon ses prétentions la Garantie n'est pas respectée puisque l'Entrepreneur a promis à plusieurs reprises d'effectuer les correctifs avant une certaine date et les correctifs n'ont jamais été effectués. Il ajoute qu'il a dû faire trois demandes spécifiques et qu'il devait reprendre les

mêmes demandes. Comme les travaux n'avaient pas été effectués, en date du 9 août 2004, il a déposé une demande d'arbitrage ;

[23] Me DeAndrade répond que l'Entrepreneur a offert d'effectuer les travaux après la demande d'arbitrage et que le Bénéficiaire aurait dû accepter en vertu de son obligation de minimiser les dommages ;

[24] D'une part, il n'y a aucun doute, dans l'esprit de l'arbitre, que ces points relevaient de la compétence de l'arbitre. En effet, le Bénéficiaire a dû faire trois demandes de conciliation et plusieurs de ces demandes reprenaient les demandes faites antérieurement; ou bien parce que les travaux n'avaient pas été faits à sa satisfaction ou bien parce qu'ils n'avaient pas été faits tout simplement. L'entrepreneur avait déjà procédé à certains correctifs mais c'était insuffisant, temporaire ou pas effectué dans les délais ;

[25] Par conséquent, le Bénéficiaire n'avait d'autre choix que de soumettre sa demande à l'arbitrage et c'est cette demande et la tenue d'une première audience qui a incité l'Entrepreneur à effectuer les travaux requis sur deux des points en litige ;

[26] Comme il ne restait que deux des quatre points devant l'arbitre, soit la demande pour le balcon avant et la terrasse, le Bénéficiaire était justifié de se demander s'il aurait à défrayer les coûts de l'arbitrage, advenant qu'il n'ait pas raison, d'autant plus que l'Administrateur plaidait que pour le balcon, il n'y avait pas de différend, bien qu'il y avait déjà 6 plaintes et 4 rapports d'inspection au dossier ;

[27] À partir du moment où une demande d'arbitrage est déposée, l'arbitre est d'avis qu'il existe un différend sur ce point et que le différend soit réglé par le biais d'une entente ou par une décision de l'arbitre; si l'Entrepreneur doit faire les travaux, c'est que le Bénéficiaire avait raison sur le point soumis. Par conséquent les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur et de l'Entrepreneur suivant les articles 21 et 123 du *Règlement* ;

[28] L'argument de Me DeAndrade à l'effet qu'il n'y a pas de différend parce que l'Administrateur est d'accord avec l'Entrepreneur ne tient pas la route. En effet, si tel était le cas, en vertu du paragraphe 18.7° du *Règlement*, l'Administrateur aurait dû, dès les

premiers rapports, prendre en charge le parachèvement ou les corrections des travaux dans le délai convenu avec le Bénéficiaire, ce qu'il n'a pas fait. L'Administrateur s'est traîné les pieds indûment ;

[29] Me DeAndrade plaide par la suite que la terrasse fait partie des parties communes et seul le syndicat des copropriétaires est autorisé à déposer une plainte en vertu du *Règlement*. Étant en présence d'une copropriété, le Bénéficiaire (voir la définition) est le syndicat des copropriétaires ;

[30] Or c'est la première fois que cet argument est soulevé ;

[31] En effet, le rapport du conciliateur M. Pitre est à l'effet qu'il n'a pu constater d'accumulation d'eau, que la dénivellation des tuiles est acceptable compte tenu de la taille des tuiles et que, de toute façon, comme il s'agit de la terrasse, c'est exclu de la garantie tel que stipulé à l'article 6.7.9 du contrat de garantie ;

[32] M. Penner admet que la terrasse fait partie des parties communes; aussi elle fait partie intégrante de son contrat de vente avec l'Entrepreneur. Il nous réfère à la Schedule C, point I, 5.11. Il mentionne que la terrasse fait partie intégrante du bâtiment et ne fait pas partie de l'exclusion. De plus, il note que lorsqu'il y a un doute, la garantie doit être interprétée en faveur du Bénéficiaire.

[33] À l'argument de Me DeAndrade, à l'effet qu'il n'est pas le Bénéficiaire, au sens de *Règlement*, et qu'il n'a pas l'intérêt requis pour déposer la plainte, il répond que ce qu'il faut prendre en considération, c'est que la terrasse est couverte par le Plan de garantie et que l'on ne fera qu'augmenter les coûts pour en venir à la même conclusion. Comme tout le monde est présent et que le point a déjà été soulevé, afin de minimiser les coûts, il est logique de procéder sur ce point immédiatement ;

[34] Me DeAndrade réplique alléguant que le but de la loi est d'éviter que chacun des propriétaires prenne des procédures individuellement et multiplie les procédures alors qu'il s'agit de parties communes et que l'idée est de se retrouver avec une procédure unique ;

[35] Or l'arbitre rappelle à Me DeAndrade qu'il a été admis par l'Entrepreneur que toutes les terrasses ont été réparées à l'exception de celle du Bénéficiaire donc les possibilités de se retrouver avec une multitude de procédures sont nulles. Le Règlement se veut une procédure simple et accélérée pour protéger le consommateur ;

[36] Il ne fait aucun doute dans l'esprit de l'arbitre que la terrasse fait partie intégrante du bâtiment et est couverte par la Plan de garantie. On ne doit pas confondre terrassement et terrasse. Le terrassement réfère à des travaux d'aménagement du sol, de gazonnement, d'aménagement de paysage, ce qui est exclu de la Garantie. En effet le petit Larousse illustré définit le terrassement comme suit :

Terrassement : Action de creuser et de transporter des terres; ensemble des travaux destinés à modifier la forme d'un terrain.

[37] Quant au deuxième argument soulevé, l'arbitre est d'avis qu'en équité et en procédure accélérée, il n'y a pas lieu d'exiger une nouvelle réclamation de la part du syndicat des copropriétaires. Considérant que seule la terrasse du Bénéficiaire requiert des travaux correctifs, selon l'Entrepreneur lui-même, il n'y a aucunement lieu de remettre la cause et faire des procédures inutiles. La procédure n'est pas la maîtresse du droit, elle en est sa servante, comme il a maintes fois été répété. Le Plan de garantie doit être interprété de façon à faciliter le déroulement des réclamations et non à en retarder le processus. L'arbitre est donc d'avis qu'il s'agit clairement d'un cas où les circonstances justifient qu'il fasse appel à l'équité, conformément à l'article 116 du *Règlement* ;

[38] Ces deux objections préliminaires ayant été débattues, les parties ont commencé la preuve relativement aux deux points en litige, soit la réclamation relativement au balcon et celle concernant la terrasse ;

[39] L'arbitre ne fera pas grand détail de la preuve fait devant lui quant à ces deux points parce qu'une entente est intervenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur sur les deux points. Le seul point sur lequel l'arbitre doit statuer est sur les frais d'expertise sur lesquels les parties ont fait leur représentation ;

- [40] Trois expertises ont été produites. L'arbitre a dû remettre la cause à deux reprises, après avoir fait parvenir des avis d'audience à toutes les parties, à la demande du Bénéficiaire, afin de permettre à ses experts de préparer leur expertise ;
- [41] Un rapport d'une page et demi a été produit, visant le balcon et la terrasse. Le problème du balcon étant que l'eau ne s'égoutte pas, l'expert suggère de resurfer le balcon, ce que l'Entrepreneur a déjà fait mais pas à la satisfaction du Bénéficiaire. L'expertise suggère que soit utilisé un « self-levelling concrete material ». Quant à la terrasse, le problème noté est que les dalles de la terrasse sont surélevées et tachées. L'expertise suggère, entre autre, que le «fill material is either non existing or improperly compacted » ;
- [42] Le 16 novembre 2004, alors que les parties devaient procéder à l'arbitrage, le Bénéficiaire a demandé une nouvelle remise parce qu'il n'avait pas reçu copie du rapport de contre-expertise de l'Entrepreneur ;
- [43] Cette contre-expertise a une seule page et mentionne quant au balcon que l'accumulation d'eau est dans les limites acceptables. Quant à la terrasse, la contre-expertise a 4 lignes qui se lisent comme suit :
- «The back yard terrace was built on the roof of the garage. This is an engineered system to permit adequate draining of the roof. The back yard terrace must be stoped (sic) to all drains. It is not recommended to try to level the back yard terrace. It could cause water damage to other residence.»
- [44] En raison de la réception, lors de l'audition même de cette contre-expertise, les experts du Bénéficiaire ont demandé une remise afin de leur permettre d'étudier ce rapport et possiblement de faire une contre-contre expertise. Ils ont exigés que les plans de construction de la terrasse leur soient remis ;
- [45] Une contre-contre expertise de 38 pages a été produite, adressant le problème du balcon et de la terrasse. Cette expertise est datée du 29 novembre 2004 et n'a pas été remise à l'Entrepreneur avant l'audition ;
- [46] Voilà quant aux faits relativement à ces expertises ;

- [47] L'Administrateur plaide que si l'arbitre venait à la conclusion que la terrasse n'était pas couverte par le Plan de garantie, il n'est pas responsable des coûts d'expertise y reliés. Ensuite, il soulève que la contre-expertise visant l'affaissement du balcon ne devrait pas être couverte puisque jamais, dans ses réclamations, le Bénéficiaire a fait mention ou soulevé ce problème. Il plaide également que les expertises ont été inutiles puisqu'il y a eu règlement et entente entre les parties ;
- [48] Il est clair de tous les documents produits en preuve et des demandes de conciliation et des rapports d'inspection que l'affaissement du balcon n'a jamais fait l'objet d'une réclamation ou d'une demande d'arbitrage; et l'arbitre doit rejeter une partie des frais d'expertises pour ce motif ;
- [49] En vertu de l'article 22 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer sur le quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel ;
- [50] Considérant la décision de l'arbitre relativement au fait qu'il était à juste titre saisi du dossier concernant la terrasse et qu'elle était couverte par le Plan de garantie, il est d'avis qu'une partie des frais d'expertises doit être remboursée au Bénéficiaire ;
- [51] L'arbitre se questionne sur l'utilité de la contre-expertise effectuée par Soil Investigation by Inspec-Sol inc. On peut comprendre que le Bénéficiaire voulait s'assurer que, si les travaux étaient pour être repris, ils devaient l'être suivant les règles de l'art. Cependant, son expertise initiale ne parlait pas de ce point et la contre-expertise non plus. Le but de la contre-expertise était de répondre à des points soulevés dans la contre-expertise ;
- [52] L'arbitre est également d'avis que les problèmes soulevés ne méritaient pas des coûts d'expertise aussi considérables. Le coût de l'expertise par rapport aux coûts des réparations impliquées est exagéré. Les points couverts dans la contre-expertise auraient pu être couverts en contre-interrogatoire, tous les experts étant présents aux deux auditions et le deuxième rapport écrit n'était pas nécessaire. D'ailleurs deux experts de Geni-É-Tude étaient présents aux deux audiences ;

[53] Les frais d'expertises du Bénéficiaire s'élèvent à 3 300 \$ plus taxes, soit 3 795,83 \$

#### **LE DISPOSITIF**

[54] Par ces motifs, conformément à l'article 24 du *Règlement*, l'arbitre décide qu'une somme de 2 000,00 \$ incluant les taxes, devra être remboursée au Bénéficiaire pour les expertises.

MONTRÉAL, ce 6 décembre 2004

---

Suzanne Chartier, arbitre