

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**PLAN DE GARANTIE
No: 041-942-975**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.
Dossier # : 041007001**

ARMAND POUPART
Bénéficiaire
Demandeur

c.

9081-2439 QUÉBEC INC. A/S PETER
CORSI OU PATRICK CÔTÉ
Entrepreneur
Intimé

et
LA GARANTIE QUALITÉ
HABITATION
Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

Le 23 novembre 2004

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
507, Place d'Armes, bureau 1525
Montréal, QC
H2Y 2W8**

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 9 octobre 2004.

Historique du dossier

3 novembre 2000	Contrat de vente notarié devant Me Daniel Lafond
30 octobre 2000	Réception du bâtiment.
21 octobre 2003	1 ^{ère} mise-en-demeure. Ensemble de plaintes écrites formulées par le Bénéficiaire à l'Administrateur et à l'Entrepreneur. Demande de correctifs à être supervisés par un ingénieur.
10 février 2004	Rapport de l'expert ingénieur Abecassis. Avec correctifs en 4 points à l'Entrepreneur.
16 février 2004	2 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur à l'effet qu'il a retenu les services d'un expert.
05 mars 2004	3 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire pour des dommages qui s'aggravent, à la structure.
08 mars 2004	4 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire à l'effet que le gérant de chantier devait faire des correctifs temporaires pour redresser le mur. Demande de plans.
12 mars 2004	5 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire en rapport avec des murs fissurés et de corrections avec des lattes de métal vissés.

01 avril 2004	6 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire à l'Administrateur concernant des travaux mal exécutés.
20 avril 2004	Date de l'inspection du bâtiment par l'Administrateur
27 avril 2004	7 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire à l'Administrateur pour divers travaux correctifs aux murets, à la structure et au drainage.
27 mai 2004	Décision de l'Administrateur
20 septembre 2004	Addenda « 1 » à la décision de l'Administrateur
23 septembre 2004	8 ^{ième} mise-en-demeure du Bénéficiaire à l'Administrateur concernant des fissures dans les murs, l'escalier central, les aménagements paysagers, le mandat de l'expert St-Pierre, les délais, la supervision par l'ingénieur indépendant.
1 ^{er} novembre 2004	Addenda « 2 » à la décision de l'Administrateur
09 octobre 2004	Désignation de l'arbitre
17 novembre 2004	Audition
23 novembre 2004	Décision

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE

Me Armand Poupart
1775 avenue Glendale
Montreal, Qc
H2V 4V6
Fax : (514) 845-0320

ENTREPRENEUR

9081-2439 Québec inc.
a/s Peter Corsi, Patrick Côté
82 rue Lajeunesse
Repentigny, QC, J6A 7M4
Fax : (450) 654-5223

ADMINISTRATEUR

La garantie Qualité Habitation
7400 Boul. Les Galeries d'Anjou
Anjou, Qc, H1M 3M2
Tél. : (514) 354-7526
Fax : (514) 354-8292

DÉCISION

- [1] La présente audition a eu lieu le 17 novembre 2004 et fait suite à une décision de l'administrateur du 27 mai 2004, à l'addenda no « 1 » du 20 septembre 2004 et à l'addenda no « 2 » du 1^{er} novembre 2004 que l'on retrouve ci après :

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :

1. FISSURES MUR DE FONDATION

Le bénéficiaire mentionne que le mur de fondation reliant les phases de copropriété sous le passage piétonnier s'est fissuré de façon importante. Il mentionne que l'entrepreneur a procédé à une intervention mais ce dernier considère ladite intervention temporaire. Il mentionne avoir mandaté un ingénieur afin de vérifier le tout.

L'entrepreneur, pour sa part, mentionne que les travaux correctifs qui furent effectués l'ont été suite aux recommandations d'un ingénieur qui a lui-même surveillé les travaux et a remis au soussigné le document attestant les travaux signés et scellés par l'ingénieur.

Lors de notre inspection, nous avons constaté l'état du mur en question ainsi que les fissures au mur opposé du tunnel.

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** mandatera une firme d'ingénieur en structure afin de vérifier l'état actuel de la situation et d'émettre des recommandations afin d'obtenir un correctif adéquat à long terme ainsi qu'un résultat esthétique acceptable. Sur réception du rapport de notre expert, **La garantie Qualité Habitation** émettra un addenda indiquant les travaux à effectuer selon les recommandations de notre ingénieur.

...

- [2] ADDENDA NO. 1 - Le 24 septembre 2004

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR :

En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur « 9081-2439 Québec inc. » devra nous informer de ses intentions relativement aux travaux ci-dessous mentionnés au point 1 dans un délai de quinze (15) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclut, s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

1. FISSURES MUR DE FONDATION

Nous avons reçu le rapport de notre ingénieur recommandant des travaux correctifs aux murs de fondation SUD, NORD et OUEST. Quant aux murs de brique au-dessus des garages, un nouveau rapport sera transmis prochainement.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux recommandations de la firme St-Pierre & Associés, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

ADDENDA NO. 2 - Le 1^{er} novembre 2004

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur « 9081-2439 Québec inc. » devra nous informer de ses intentions relativement aux travaux ci-dessous mentionnés au point 2 dans un délai de quinze (15) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclut s'il y a lieu, les congés fériés chômés.

2. MURET DE BRIQUE

Nous avons reçu le rapport de notre rapport de notre ingénieur recommandant des travaux correctifs aux murets de brique au fond des terrasses.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux recommandations de la firme St-Pierre & Associés, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

...

Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de *La garantie Qualité Habitation* à Anjou le 1^{er} jour du mois de novembre 2004.

Sylvain Beausoleil
Conciliateur

[3] L'audition a eu lieu au domicile du Bénéficiaire au 1775 avenue Glendale apt 105, Montreal (Outremont) Qc.

- [4] Étaient présents à l'audition :
- a) Me Armand Poupart junior, bénéficiaire
 - b) M. Peter Corsi, représentant de l'Entrepreneur
 - c) M. Patrick Côté, représentant de l'Entrepreneur
 - d) Me Avelino De Andrade, procureur de l'Administrateur
 - e) M.Sylvain Beausoleil, représentant de l'Administrateur
 - f) M. Hubert St-Pierre, ingénieur
- [5] En début d'audition, Me Poupart, le Bénéficiaire, fait remarquer qu'il avait quatre griefs dans sa lettre du 21 octobre 2003.
- a) Premièrement, une accumulation d'eau se déversant dans le garage lors de fortes pluies ou lors de la fonte des neiges. Il pouvait y avoir jusqu'à deux pouces d'eau pendant un couple de jours.
 - b) Deuxièmement, un problème de renvoi d'égout odorant dans la salle d'eau au rez-de-chaussée.
 - c) Troisièmement, le mur extérieur est non recouvert de crépi. Il y a déjà quelques réparations qui ont été faites, mais il reste encore un peu d'ouvrage à faire sur ce point.
 - d) Quatrièmement, l'apparition de fissures sur les murs de l'allée véhiculaire.
- [6] Le Bénéficiaire continue son témoignage en disant qu'il y a eu beaucoup de visites de M. Beausoleil et qu'il y a eu beaucoup d'échanges de lettres. Après un certain temps, M. Beausoleil, l'inspecteur de l'Administrateur, devait revenir avec l'opinion d'un expert quant à la présence de fissures. Le témoin tient à ajouter, qu'en avril 2004, les fissures étaient beaucoup plus apparentes. Il y a eu détérioration avec le temps.
- [7] L'entrepreneur avait déjà procédé à certains correctifs mais c'était insuffisant, temporaire et inesthétique avec un renflement de lattes de métal.
- [8] Finalement, il reçoit la décision de l'Administrateur (Sylvain Beausoleil) en date du 27 mai 2004. Dans cette décision, l'Administrateur soumettait le tout à un ingénieur. De même

dans un addenda du 20 septembre 2004, l'inspecteur de l'Administrateur rendait à nouveau une décision qui n'ordonnait pas à l'entrepreneur de faire les réparations dont il est question dans la décision du 27 mai.

[9] Et encore le, 1^{er} novembre 2004, le bénéficiaire, l'inspecteur Beausoleil constatait les mêmes problèmes sans toutefois ordonner à l'Entrepreneur de faire les corrections qui s'imposaient.

[10] Après ces remarques, le Bénéficiaire a voulu parler de nouveaux problèmes mais le procureur de l'Administrateur s'y est objecté car ça ne faisait pas partie de la décision de l'Administrateur en date du 27 mai 2004. Et sur ce, le Bénéficiaire n'a pas insisté et n'est pas allé plus loin.

[11] Toutefois, il soumet que, dans les quatre griefs soulevés en octobre 2003 il n'a eu, comme seule réponse, que la décision et les deux addenda de l'Administrateur qui sont non satisfaisants, incomplets et incorrects.

[12] Le Bénéficiaire continue en disant que la décision aurait dû ordonner à l'Entrepreneur de faire les réparations qui s'imposaient, avec plan et devis, alors que la décision de l'Administrateur était dans un langage inapproprié et inadéquat. Le Bénéficiaire produit alors, comme pièce B-1, un rapport de l'ingénieur Hubert St-Pierre en date du 18 août 2002 où ce dernier fait des observations de déficiences importantes sans toutefois mentionner un calendrier ou un échéancier. Aussi, quant au Bénéficiaire, cette décision est incomplète. En effet, précise-t-il, il aurait dû conclure à la remise en état des lieux avec devis y afférents; tel n'est pas le cas.

[13] Puis, le Bénéficiaire produit un autre rapport du même ingénieur en date du 24 septembre 2004 où l'ingénieur fait mention de déficiences importantes au mur sud, au mur nord, au mur ouest et aux murets de briques. Et le Bénéficiaire soumet que l'expert St-Pierre faisait une autre fois un rapport sans plan ni devis pour des corrections.

[14] Questionné par le procureur de l'Administrateur, le Bénéficiaire dit que l'Administrateur n'a pas pris ses responsabilités et c'est pour ça qu'il a dû lui-même mandater un ingénieur de son choix. Le procureur de l'Administrateur continue en disant que l'Administrateur a pris une décision sérieuse et qu'il a confié le travail à un expert, soit l'ingénieur St-Pierre.

Donc, d'après le procureur de l'Administrateur, la décision de M. Sylvain Beausoleil est bien fondée.

- [15] En ce qui concerne les points un, deux, et trois de la plainte écrite du Bénéficiaire en date du 21 octobre 2003, le procureur de l'Administrateur soumet que ces trois points ont été dénoncés tardivement et ne sont pas couverts par le Plan de garantie. En effet, dit le procureur de l'Administrateur, ils n'ont été dénoncés qu'en octobre 2003. La réception du bâtiment a eu lieu au 30 octobre 2000. Le Bénéficiaire admet qu'il n'a pas fait de dénonciation à l'Administrateur avant octobre 2003. Toutefois, dit-il, il a fait cette dénonciation à maintes et maintes reprises à l'Entrepreneur.
- [16] Le procureur de l'Administrateur répond, que en ce qui concerne les trois premiers items de la plainte du 21 octobre 2003 par le Bénéficiaire, l'Administrateur a droit à des moyens de défense, pour les malfaçons et les vices cachés, que l'Entrepreneur n'a pas. En effet, dit le procureur, les trois premiers items n'ont pas été déclarés dans un délai de 6 mois comme le prévoit le Règlement à l'article 10 paragraphe 3. Il ajoute que le Bénéficiaire peut avoir un recours contre l'Entrepreneur, mais en ce qui concerne l'Administrateur, les trois premiers points ne peuvent être retenus dans le cadre du Plan de Garantie. Et le procureur de l'Administrateur termine en disant que l'Administrateur a pris ses responsabilités en mandatant un ingénieur et en demandant à l'Entrepreneur de faire les travaux selon l'expertise pour l'item 4, c'est-à-dire les murs de béton fissurés.
- [17] Les recommandations de l'ingénieur St-Pierre dans le rapport du 8 août 2004 (Pièce B-1) sont reproduites ci-après :

« **Recommandations** »

Pour assurer la stabilité des murs de soutènement à long terme, nous recommandons les travaux suivants :

Murs Sud : Nous recommandons de démolir le mur et de le reconstruire tel qu'il devait l'être en incluant une membrane sur le nouveau mur et un système de drainage adéquat.

Mur Nord : Nous recommandons d'excaver derrière le mur, de poser une membrane et un nouveau système de drainage ainsi que des renforts pour résister aux pressions des terre. Ce mur pourra probablement être conservé malgré les fissures observées.

Toutefois, il faudra installer des renforts qui pourraient être installés du côté extérieur avant le remblayage.

Mur ouest : Nous recommandons de démolir le mur et de le reconstruire tel qu'il devait être en incluant une membrane sur le nouveau mur et un système de drainage adéquat.

Tous ces travaux devront faire l'objet de plans devis préparés par un ingénieur en structure.

À votre convenance, nous pourrions vous assister pour évaluer les coûts et préparer les plans & devis et documents d'appel d'offres pour obtenir des prix et procéder aux travaux.

Veillez recevoir, Monsieur Beausoleil, nos salutations distinguées.

St-Pierre & Associés

Hubert St-Pierre, ing.

[18] Les recommandations de l'ingénieur St-Pierre dans le rapport du 24 septembre 2004 (Pièce B-2) sont reproduites ci-après :

Recommandations

Pour assurer la stabilité des murs de soutènement à long terme, nous recommandons les travaux suivants :

Murs Sud : Nous recommandons de démolir le mur et de le reconstruire tel qu'il devait l'être en incluant une membrane sur le nouveau mur et un système de drainage adéquat.

Mur Nord : Nous recommandons d'excaver derrière le mur, de poser une membrane et un nouveau système de drainage ainsi que des renforts pour résister aux pressions des terres. Ce mur pourra probablement être conservé malgré les fissures observées. Toutefois, il faudra installer des renforts qui pourraient être installés du côté extérieur avant le remblayage.

Mur ouest : Nous recommandons de démolir le mur et de le reconstruire tel qu'il devait être en incluant une membrane sur le nouveau mur et un système de drainage adéquat.

Murets de briques et de fondation :

Nous recommandons les travaux suivants :

1. réparer les joints de mortier,

- 2.replacer les murets de briques qui se sont déplacés,
- 3.installer des solins intra-muraux à l'extérieur des murets pour évacuer l'eau qui s'infiltré,
- 4.installer des caps métalliques sur le dessus des murets pour éviter l'infiltration d'eau par le dessus,
- 5.Refaire les gargouilles selon les règles de l'art.

Il est possible que les coûts de ces réparations soient semblables à ceux de reconstruire les murets.

Tous ces travaux devront faire l'objet de plans devis préparés par un ingénieur en structure.

À votre convenance, nous pourrions vous assister pour évaluer les coûts et préparer les plans & devis et documents d'appel d'offres pour obtenir des prix et procéder aux travaux.

Veillez recevoir, Monsieur Beausoleil, nos salutations distinguées.

St-Pierre & Associés

Hubert St-Pierre, ing.

- [19] Le Bénéficiaire répond que l'ingénieur St-Pierre n'a fait ni plan ni devis correctifs et il soumet que l'expert conclut au besoin de correctifs, mais il n'a rien écrit quant aux modalités d'exécution.
- [20] Le Bénéficiaire déclare alors qu'il a le droit d'avoir son propre expert qui aurait à vérifier les plan et devis de l'expert de l'Administrateur
- [21] Le soussigné conclut qu'il ne fait aucun doute que le Bénéficiaire a droit à son propre expert, pour l'item 4, qui aurait accès au rapport St-Pierre et qui pourrait dire s'il est d'accord ou non.
- [22] Le soussigné conclut aussi que les frais d'expertise de l'expert du Bénéficiaire sont à la charge de l'Administrateur.

[23] Déjà, antérieurement aux 2 rapports St-Pierre, l'ingénieur Jacques Abécassis, l'expert de l'Entrepreneur, dans un rapport adressé à M. Peter Corsi, écrivait, en date du 10 février 2004, ce qui suit :

« Suite à votre demande, nous avons visité le mur de soutènement situé dans le tunnel qui donne accès aux portes de garages du projet en titre.

Ce mur de béton d'environ 10 " d'épaisseur, dont nous ignorons la composition structurale, a cédé sous la poussée des terres et de la pression hydrostatique. Cet accru de pression est causé par l'accumulation de l'eau derrière le mur dépourvu de trous de drainage. On peut aisément constater une importante fissure horizontale associée avec un déplacement latérale au même niveau que la fissure. On peut aussi constater des taches d'eau qui viennent confirmer l'accumulation des eaux de ruissellement provenant très probablement de la rue Glendale.

Suite aux observations du paragraphe précédent, nous recommandons des travaux de renforcement destinés à augmenter sa résistance structurale et diminuer la pression hydrostatique.

Description des travaux :

1. Installer des fer en U 8 C 11.5 x \pm 7 ' de long à environs 30" c/c, verticaux, ancrés au mur de béton de par et d'autre de la fissure.
2. 6 encrages à coquille mécanique de 3/4" de diamètre, seront encastrés dans le mur sur une profondeur minimum de 6".
3. Pour le drainage, forer des trous de 2" de diamètre, légèrement inclinés vers le bas dans le mur de béton. Nous suggérons deux rangées de trous. La première à 12" et la deuxième à 24" de l'asphalte. Ces trous seront à 2'- 0" c/c et en quinconce.
4. Introduire en tube ABS ou autre munie d'un petit grillage à l'extrémité intérieur pour diminuer autant que possible que les particules de sol ne passent au travers.

En espérant le tout conforme, le coût total de ces travaux ainsi que le plan d'ingénieur pour les dits travaux vous sera soumis sous peu.

Bien à vous,

Jacques Abécassis, ing. »

- [24] M. Peter Corsi a demandé à témoigner pour dire que la maçonnerie et la brique boivent de l'eau et qu'il arrive que ça brise et que ça éclate. Il a constaté les dégâts.
- [25] L'expert et ingénieur St-Pierre a aussi témoigné pour dire que la bâtisse n'est pas en péril à cause des travaux à faire et que les travaux peuvent tout aussi bien se faire au printemps. Il lui faut, bien sûr, faire des plans. Quant à ses rapports qu'il a déjà produits, ils ont été faits sous inspection visuelle seulement, à la demande de l'Administrateur.
- [26] Et le procureur de l'Administrateur est intervenu pour dire qu'un mandat a été donné à M. St-Pierre pour préparer plan et devis et que l'ingénieur doit faire son rapport d'ici un mois environ.
- [27] Le soussigné a alors dit à l'ingénieur St-Pierre qu'il devra communiquer son rapport à l'ingénieur Alain Moussau, soit l'expert du Bénéficiaire.
- [28] Si l'ingénieur Moussau est d'accord avec le rapport de l'ingénieur St-Pierre, il n'y aura aucun problème et les travaux devront être faits selon les plan et devis de l'ingénieur St-Pierre avec l'assentiment de l'ingénieur Moussau. Si, toutefois, il y avait mésentente, le soussigné convoquerait les parties pour les entendre et rendre une décision finale.
- [29] Les frais de l'expert du Bénéficiaire sont à la charge de l'Administrateur
- [30] Quant aux trois premiers points du rapport du 21 octobre 2003, il est clair que les délais dépassent largement le délai de 6 mois prévu au Règlement du plan de garantie comme l'a soumis le procureur de l'Administrateur.
- [31] En conséquence, l'arbitre ne peut pas retenir les points 1, 2 et 3 du rapport de l'Administrateur, mais il réserve les recours du Bénéficiaire devant un tribunal civil.
- [32] La décision de l'Administrateur a escamoté un point important, même en incluant les 2 addenda, en ne produisant pas plan et devis.
- [33] Il se peut qu'une expertise par l'ingénieur du Bénéficiaire soit « inutile », comme le soumet le procureur de l'Administrateur; mais à ce moment-ci, on ne le sait pas, car le rapport de l'expert de l'Administrateur est incomplet étant donné que l'Administrateur ne lui a pas demandé plan et devis. À remarquer que ledit rapport abonde dans le même sens que la

plainte du Bénéficiaire et de la décision de l'Administrateur sans aller plus loin avec plan et devis correctifs.

[34] L'arbitre a donc exigé que l'expert de l'Administrateur communique avec l'expert du Bénéficiaire en lui soumettant ses plan et devis. Encore là, il est possible que ce soit « inutile » dans le sens étymologique du mot, mais tout à fait correct tant en droit qu'en équité.

[35] En conclusion, l'arbitre entérine le rapport de l'Administrateur et ordonne à l'Entrepreneur de faire les correctifs qui s'imposent conformément aux plan et devis acceptés par le Bénéficiaire et par l'Administrateur.

[36] Quant au délai, pour faire les correctifs, l'arbitre ajoute que les travaux devraient être faits, au plus tard, 2 mois après le dégel du printemps 2005, avant le 15 juin.

[37] L'arbitre réserve les recours des parties devant un tribunal civil.

COÛTS

[38] Les coûts de l'arbitrage et les frais d'expertise du Bénéficiaire sont à la charge de l'Administrateur .

Montréal, 23 novembre 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)