

**Régie du Bâtiment**

Plan de garantie no: 020975 p.c.

**Soreconi**

Société pour la résolution des  
conflits Inc.

Dossier 050117001

---

**Syndicat de copropriété Garneau-Rivard**  
Bénéficiaire-appelant

c.

**Développement Covacor Ltée**  
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
l'APCHQ Inc.**  
Administrateur de la Garantie

---

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

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
555, Boul. René Lévesque ouest,  
Bureau 1220,  
Montréal, Qc.  
H2Z 1B1

## **Identification des parties**

Bénéficiaire

M. Pierre Chevalt  
Représentant du syndicat de copropriété,  
5179, rue Rivard,  
Montréal, Qc.  
H2J 2P3

Entrepreneur

Développement Covacor Ltée  
15, Norbert- Lussier,  
St-Charles Borromée, Qc.  
J6E 8H5

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc,  
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine,  
Anjou, Qc.  
H1M 1S7

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 3 février 2005.

## **Historique du dossier**

5 juillet 2001	Acte de vente
26 mai 2002	Rapport d'inspection préventive
5 décembre 2002	Réclamation écrite du bénéficiaire
6 janvier 2003	Réception des parties communes
30 mai 2003	Rapport d'inspection
19 juin 2003	Addenda au rapport d'inspection
28 juillet 2003	Lettre de Betflex Inc.
10 octobre 2003	Rapport d'ingénieur
11 juin 2004	Lettre de l'ingénieur
13 septembre 2004	Lettre de l'administrateur à l'ingénieur
17 janvier 2005	Demande d'arbitrage
3 février 2005	Nomination d'un arbitre
16 février 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
1er avril 2005	Visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

-pour le syndicat de copropriété :  
M. Pierre Chevalt  
M. François Liard  
Mme Céline Simard, ingénieure en structure,

-pour l'entrepreneur :  
M. Jean Piché,

-pour l'administrateur :  
Mme Johanne Tremblay  
Me François Laplante.

[2] Le présent litige porte sur les balcons arrières de l'édifice en copropriété qui, selon le représentant du syndicat, n'aurait pas été construit selon un plan d'ingénieur et dont les planchers, construits en panneaux de béton Betflex, n'auraient pas été construits en respectant les spécifications d'installation desdits panneaux.

[3] Dans un addenda (9 juin 2003) faisant partie intégrante de sa décision rendue le 30 mai 2003, Mme Tremblay de la Garantie écrit :

***La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. n'est présentement pas en mesure de statuer sur le point 20 :***

***Terrasses arrière non construites selon les plans ni les promesses de vente***

***Motifs :***

*Nous considérons toujours ces balcons de béton et acier, mais en poussant l'analyse, nous réalisons que les panneaux de béton léger de type « Betflex » ne sont pas installés selon le guide d'installation du fabricant. Par conséquent, afin de pouvoir finaliser ce point, nous demandons à l'entrepreneur de nous produire*

*un plan d'ingénieur approuvé quant à la structure en acier de ces balcons et l'approbation écrite de « Betflex » quant à la technique de pose.*

[4] Dans une lettre datée du 28 juillet 2003, le fabricant des panneaux de béton indique à l'entrepreneur que des corrections devraient être apportées :

- 1. élargir les joints entre les panneaux afin d'y insérer un boudin de mousse et ainsi refaire le joint de calfeutrant avec un matériel recommandé dans notre guide technique*
- 2. des supports supplémentaires devraient être installés afin de respecter l'espacement de 16 " c/c des solives qui supportent les panneaux ainsi que l'extrémité des panneaux où il y a un joint de panneau*
- 3. installer des vis de fixation de 1 ¼ " grosseur 10 à tous les 16 " par le dessus du panneau tel que mentionné dans notre guide technique, la méthode utilisée par le dessous du panneau pourrait peut-être faire le travail, par contre nous n'avons aucun test d'arrachement sur cette façon de faire.*

[5] Le 19 septembre, la garantie réclame de l'entrepreneur Covacor l'attestation écrite d'un ingénieur qui aurait dû lui être fournie avant le 15 août 2003.

[6] Le 10 octobre 2003, M. Anand Swaminadhan, ingénieur, écrit entre autre à Covacor :

*Lors de notre visite nous avons remarqué que les correctifs suggérés par Betflex Inc. n'avaient pas été effectués. Nous avons mentionné à M. Piché d'installer des vis tel que mentionné dans le rapport de Betflex et cela sur des supports supplémentaires demandés par ces derniers.*

*Aussi nous avons remarqué certains renforcements des sonotubes et M. Piché nous a mentionné que compte tenu que les colonnes étaient désaxées par rapport aux sonotubes, il a coulé deux consoles en béton armé.*

*De plus, nous avons décelé certains manquements qui devront être corrigés soit :*

- La base des escaliers est appuyée sur la terre et devra être à l'épreuve du gel tel que notre proposition de renfort (voir croquis 2)*
- Les C 5 X 6,7 (C-1, C-2, C-3) aux extrémités des balcons sont faibles et devront être renforcés (voir croquis 1 et 2)*
- Un détail de renfort des sonotubes des colonnes désaxées est inclus (voir croquis 2)*

[7] Le 17 novembre 2003, la Garantie donne un délai de 5 jours à l'entrepreneur pour effectuer les travaux sur les balcons, sinon elle mandatera un autre entrepreneur pour les réaliser aux frais de Covacor.

[8] Le 31 mai 2004, Mme Johanne Tremblay de la Garantie écrit à M. Anand Swaminadhan, ingénieur de Covacor :

*Votre mandat consiste à vérifier si les correctifs demandés par Betflex inc ainsi que par votre firme, ont été effectués selon les règles de l'art. Nous sommes particulièrement soucieux d'un point mentionné dans notre rapport « Dénivellement dans la structure ». Nous avons remarqué qu'au rez-de-chaussée, le balcon de droite présentait une dénivellation dangereuse pour la sécurité des passants. Les panneaux de béton étaient supportés par des fers angles de métal contigus mais dénivelés. Le correctif apporté fut un sablage du panneau Betflex. Nous voulons particulièrement savoir si ce correctif est conforme et répond à vos recommandations verbales.*

[9] Le 11 juin 2004, M. Anand Swaminadhan écrit une lettre à l'entrepreneur Covacor :

*Nous vous mentionnons par la présente que les manquements que nous avons décelés ont été corrigés et que les renforts demandés ont été installés.*

*De plus, nous avons constaté que les correctifs suggérés par Betflex Inc. ont été effectués à notre satisfaction.*

[10] Le 8 juillet 2004, la Garantie transmet la lettre de l'ingénieur au syndicat de copropriété et l'informe de la fermeture du dossier.

[11] Le 13 août 2004, le syndicat écrit à la Garantie pour mentionner que plusieurs anomalies sont toujours présentes aux balcons arrière ; le syndicat produit des photos pour soutenir ses prétentions.

[12] Le 13 septembre 2004, la Garantie demande à l'ingénieur de commenter les affirmations du syndicat datées du 13 août 2004.

[13] Le 10 décembre 2004, dans une lettre adressée au syndicat, la garantie affirme n'avoir reçu aucun commentaire de l'ingénieur M. Anand Swaminadhan mais autorise un délai prolongé pour faire une demande d'arbitrage.

[14] À la visite des lieux qui s'est déroulée par un jour de pluie, l'arbitre soussigné a noté que de l'eau s'accumulait sur la partie plus vaste des balcons, que certains panneaux Betflex étaient déformés à certains endroits et formaient une cuvette, que de l'eau passait à travers les joints d'étanchéité entre les panneaux, qu'à certains endroits, lorsque l'on place un pied de chaque côté d'un joint et que l'on transfère son poids d'un pied à l'autre, les panneaux plient alternativement, démontrant qu'ils ne sont pas appuyés directement sur un support et qu'ils ne sont pas solidement fixés ; que des vis ont été ajoutées dans les panneaux situés au dessus des nouveaux supports mais non au dessus des supports d'origine ; finalement qu'une dénivellation entre la partie large et la partie étroite du balcon est toujours présente malgré que l'entrepreneur ait sablé le rebord du panneau Betflex le plus haut.

[15] À l'audience le procureur de la Garantie informe l'arbitre qu'il a convoqué M. Swaminadhan, ingénieur, mais que ce dernier n'a pas répondu à sa demande et qu'il n'est pas présent.

[16] De plus, en invoquant le Code de procédure civile du Québec, le procureur de la Garantie s'objecte au témoignage du témoin expert du syndicat de copropriété au motif que celle-ci n'a pas, au préalable, déposé un rapport écrit.

[17] L'arbitre rappelle dans un premier temps qu'en arbitrage, l'arbitre est maître de la procédure et que le code de procédure civile s'adresse aux tribunaux judiciaires, et dans un deuxième temps, estime que la Garantie n'est pas prise par surprise puisque le présent litige est connu d'elle en détail depuis la fin de 2002 et que le procureur est accompagné de son propre témoin expert, soit Mme Johanne Tremblay qui pourra réagir au témoignage de la partie adverse et, en conséquence, l'objection n'est pas retenue.

[18] À la suggestion de l'arbitre et afin de bien situer le débat, Mme Johanne Tremblay, technologue en architecture et reconnue comme expert conseil dans le présent litige, fait un résumé des événements depuis le début du présent litige, en expliquant le contenu technique et les décisions de la Garantie.

[19] À titre d'expert conseil, témoigne ensuite Mme Céline Simard, ingénieur de la firme Axor Expert Conseil.

[20] En se référant au rapport du fabricant et après inspection, Mme Simard affirme que les attaches par en dessous des panneaux Betflex sont inadéquates et qu'elles s'arrachent facilement.

[21] Des vis auraient donc dû être ajoutées, non seulement aux supports ajoutés, mais aussi aux supports originaux.

[22] Quant aux supports ajoutés, ils ne se rendent pas à l'appui de sorte que le transfert de charge au cadre principal du balcon ne se fait pas.

[23] Les joints de calfeutrage sont inefficaces et n'imperméabilisent pas. Selon Betflex, les joints doivent être nettoyés et chauffés au chalumeau avant la pose du calfeutrant.

[24] Invoquant le rapport Betflex, elle constate que les nouvelles solives sont à 16 pouces et les vis à 16 pouces mais que sur les solives originales, les vis sont à 32 pouces contrairement à ce qu'a demandé Betflex et même l'ingénieur de l'entrepreneur.

[25] Quant à la pente des balcons, elle note que, dans les portions plus vastes de ceux-ci, la pente est insuffisante pour permettre l'écoulement de l'eau, ce qui est contraire au code du bâtiment qui exige une pente minimale de 1%.

[26] Pour ce qui est de la dénivellation entre 2 sections du plancher du balcon, il s'agit d'une situation inacceptable. Pour cette ingénieure, la pente aurait dû être calculée dans le plan de structure du balcon pour qu'il n'y ait pas de bosse dans le plancher. Le sablage effectué par l'entrepreneur n'est pas acceptable.

[27] À l'inspection, le témoin a noté beaucoup de traces d'infiltration d'eau sous les balcons, provoquant la rouille prématurée des solives.

[28] Finalement, l'expert note que l'appui de certains panneaux sur les solives est déficient puisqu'on peut voir le jour entre les deux.

[29] Pour M. Chevalt, président du syndicat de copropriété, il est à se demander si un plan pour la structure d'acier des balcons existe, puisque l'entrepreneur refuse de lui en donner copie et que les plans du bâtiment qu'il a obtenus de la ville de Montréal n'incluent pas de plan pour les balcons.

[30] Pour solutionner le présent litige, il faut départager l'avis, à première vue contradictoire, des deux ingénieurs.



[31] Dans sa lettre du 10 octobre 2003, M. Swaminadhan, ingénieur de l'entrepreneur, précise qu'il s'est rendu sur les lieux « afin de faire un relevé des éléments structuraux » et il a noté que les correctifs suggérés par Betflex n'avaient pas été effectués.

[32] Il parle ensuite du renforcement des sonotubes, de base de béton pour l'escalier, des C 5 x 6,7, etc...et fournit un croquis pour les sonotubes.

[33] Il ne mentionne aucunement la dénivellation du plancher, les joints de calfeutrant, la pente des balcons, etc...

[34] Dans son attestation datée du 11 juin 2004, cet ingénieur fait référence aux travaux qu'il a lui-même demandés et s'en dit satisfait.

[35] La seule interprétation à laquelle peut conclure l'arbitre soussigné est que l'attestation de l'ingénieur de l'entrepreneur a une portée limitée et ne couvre pas les problèmes soulevés par le syndicat de copropriété.

[36] Un autre indice qui supporte cette conclusion est le fait que le 31 mai 2004, Mme Tremblay de la Garantie a spécifiquement sollicité l'opinion de l'ingénieur concernant « une dénivellation dangereuse pour la sécurité des passants », située sur le balcon de droite.

[37] Deux semaines plus tard, soit le 11 juin 2004, l'ingénieur ne fait aucunement mention de ce problème dans la lettre qu'il adresse à l'entrepreneur au sujet des balcons.

[38] L'arbitre soussigné conclut donc que la preuve présentée par le syndicat de copropriété est prépondérante.

[39] Le syndicat de copropriété bénéficiaire ayant raison sur plus d'un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de la Garantie conformément au règlement.

[40] Après avoir analysé la preuve écrite, entendu les témoignages, visité les lieux et tenu compte du règlement, l'arbitre soussigné :

- ordonne à l'entrepreneur :
  - o de rendre conforme au code du bâtiment la pente des balcons dans leurs parties les plus vastes

- de vérifier l'appui des panneaux sur leurs supports et faire les corrections qui s'imposent
  - de remplacer les panneaux déformés
  - de poser des vis aux 16 pouces sur tous les panneaux
  - de refaire tous les joints de calfeutrant en suivant spécifiquement la méthode du fabricant
  - de faire les travaux requis pour faire disparaître complètement la dénivellation entre deux planchers contigus des balcons,
  - accorde un délai de 60 jours à l'entrepreneur pour réaliser les travaux.
- condamne la Garantie à assumer tous les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
Arbitre

29 avril 2005

## **Résumé**

L'arbitre arrive à la conclusion que l'attestation de conformité fournie par l'ingénieur de l'entrepreneur a une portée limitée et ne couvre pas certains désordres dénoncés par les bénéficiaires. La preuve faite par l'expert conseil des bénéficiaires est prépondérante. L'entrepreneur a un délai de 60 jours pour exécuter les travaux de correction aux balcons arrière de l'immeuble. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.