

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

CONTRAT DE GARANTIE  
Dossier no. 003709

**SORECONI  
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION  
DES  
CONFLITS INC.**

Dossier no. 050129001

---

Syndicat de la copropriété du 50 rue Bates  
Outremont  
Bénéficiaire  
Demandeur

c.

Habitation Allée Glendale.  
9081 Québec Inc  
Entrepreneur  
Intimé

et

La Garantie Qualité Habitation.

Administrateur du plan de garantie  
Mise en cause

---

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

---

**18 mars 2005**

ARBITRE :

Marcel Chartier, avocat

**Société pour la résolution des conflits (Soreconi)  
555, ouest, boul. René- Lévesque bureau 1220  
Montréal, QC , H2Z 1B1**

## **IDENTIFICATION DES PARTIES :**

### **BÉNÉFICIAIRE**

Syndicat de la copropriété du 50 rue Bates  
Outremont  
a/s Mme Giliane Ethier  
50 Chemin Bates  
Outremont Qc  
H2V 1A8

### **ENTREPRENEUR**

9081-2439 Québec inc  
Habitation Allée Glendale  
a/s M. Peter Corsi, Martin Coté et Patrick  
Coté  
82 rue Lajeunesse  
Repentigny Qc  
J6A 7M4  
Tel : 450 654-4462  
Fax : 450 654-5223

### **ADMINISTRATEUR**

La Garantie Qualité Habitation  
7400 Boul. Des Galeries D'Anjou  
Bureau 200  
Montréal Qc  
H1M 3M2  
Tel : 514 354-7526 1 877 956-7526  
Fax: 514 3548292

## **HISTORIQUE DU DOSSIER :**

14 décembre 2001	Rapport de Pierre Rhands, conseiller technique en habitation qui fait un relevé visuel de 13 différentes malfaçons aux parties communes.
17 décembre 2001	Date mentionnée par l'Administrateur dans sa décision du 6 juillet 2004, pour la réception de la partie commune mais corrigée par le 2 juillet 2003 dans l'addenda de l'Administrateur à la susdite décision
6 juin 2003	Lettre de Progérance inc. signée par Giliane Ethier envoyant 4 rapports d'inspection du conseiller technique (Pierre Rhands) de l'Entrepreneur à l'architecte Eric Girard.
26 juin 2003	Lettre de Progérance inc. (Giliane Ethier) faisant une offre à l'Entrepreneur de procéder à une inspection des parties communes avec l'architecte Eric Girard.
21 août 2003	Facture de l'architecte Eric Girard au montant de 3565,78\$
25 août 2003	Date mentionnée par l'Administrateur dans sa décision du 6 juillet 2004 comme la " fin des travaux aux parties communes"
25 août 2003	Rapport d'expertise des copropriétés par l'architecte Eric Girard sur un mandat du Syndicat des copropriétés 50 rue Bates, Outremont à la suite d'une inspection pré-réception des parties communes concernant les correctifs à apporter : <ol style="list-style-type: none"><li>1. Maçonnerie ,(21 points)</li><li>2. Enduit acrylique (crépi), 3 points</li><li>3. Toiture principale, 5 points</li><li>4. Toiture basse (au dessus de l'entrée), 7 points</li><li>5. Fenêtres, 1 point</li><li>6. Portes d'aluminium, 2 points</li><li>7. Balcon, 3 points</li><li>8. Espaces communs, 2 points</li><li>9. Corridor, 2 points</li><li>10. Garage, 8 points</li><li>11. Escaliers, 3 points</li><li>12. Divers correctifs (copropriétaires), 14 points</li></ol>
27 novembre 2003	Procuration donnée à Mme Christiane Mayer pour représenter les co-propriétaires auprès de l'A.C.Q. pour les parties communes
28 novembre 2003	Formule de demande d'information par l'Administrateur concernant des documents à fournir et signée par Mme Christiane Mayer

9 janvier 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) à l'Entrepreneur concernant le remplacement de la carte maîtresse, la structure et la toiture du 1 <sup>er</sup> étage
9 janvier 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) fournissant à l'Administrateur les 5 documents requis par ce dernier et une liste de corrections comme l'isolation, la ventilation, l'évacuation d'air, la structure, des coûts etc.etc
13 janvier 2004	Date à laquelle réfère l'Administrateur dans sa décision du 6 juillet 2004 pour la réclamation écrite des Bénéficiaires
6 février 2004	Lettre de l'Entrepreneur à Mme Giliane Ethier (Progérance inc.), concernant le système de ventilation, etc. avec copie à l'Administrateur
17 mars 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) à l'Administrateur à l'effet qu'il y a des fissures dans le plafond du garage
19 mars 2004	Lettre de Mme Thérèse Viau, (co-proprétaire) à Giliane Ethier (Progérance inc.) concernant la porte donnant accès à l'arrière de l'ascenseur (stationnement de Mme Richard), la sortie sur le toit, le ventilateur, des coûts etc., avec copie à l'Administrateur et à l'Entrepreneur
20 mars 2004	Courriel de Giliane Ethier (Progérance inc.) à Christiane Mayer (copropriétaire) concernant la ventilation, le chauffage, l'eau qui ressurgit dans le garage, etc
23 mars 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) à l'Administrateur (M. Sylvain Beausoleil) concernant le garage et son plancher, l'eau qui ressurgit dans une place de stationnement, la porte de la salle mécanique, etc
23 mars 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) concernant la ventilation défectueuse, la porte de la salle mécanique de l'ascenseur ouvrant vers l'intérieur, etc.
29 avril 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) au Syndicat, à l'effet que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont été avisés du mauvais fonctionnement de certaines fenêtres
17 mai 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) à l'Administrateur à l'effet qu'il y a des fissures dans le plafond du garage
2 juin 2004	Lettre de Sylvain Robert (co-proprétaire) à Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) concernant une plainte des propriétaires du E-203 pour une fenêtre qui ne fonctionne plus, une fissure importante dans le plafond du garage, l'étanchéité de la terrasse arrière. Avec copie à l'Administrateur
6 juillet 2004	Décision de l'Administrateur en 20 points et signé par M. Sylvain Beausoleil, conciliateur

23 juillet 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à Soreconi (Société pour la résolution des conflits inc.) concernant une demande d'arbitrage suite à la décision de l'Administrateur du 6 juillet et reçue le 9 juillet 2004.
5 août 2004	Courriel de Sylvain Robert (co-proprétaire), au Syndicat, à Progérance inc., concernant plus particulièrement la réception des parties communes, les fissures dans le garage et l'arbitrage, etc.
6 août 2004	Courriel de Sylvain Robert (co-proprétaire), à l'Administrateur concernant une liste de fenêtres défectueuses
10 août 2004	Addenda au rapport d'inspection (décision de l'Administrateur) daté du 6 juillet 2004 où l'on corrige la date de réception des parties communes pour le 2 juillet 2003 et où le conciliateur revise <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Maçonnerie</li> <li>5. Toiture basse de l'entrée avant</li> <li>6. Fenêtres</li> <li>10. Garage</li> </ul>
3 septembre 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à l'Administrateur (M. Sylvain Beausoleil) concernant l'addenda du 10 août 2004 concernant la maçonnerie, la date d'acceptation des parties communes, les fissures du plafond du garage etc.
3 septembre 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à l'Entrepreneur concernant entre autres, " la porte de garage inutilisable à cet endroit" et la porte de la salle mécanique qui manque de dégagement.
22 septembre 2004	Facture de l'architecte Girard au montant de \$ 1 373,00(p.90)
12 octobre 2004	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à Soreconi pour fermer le dossier.
10 novembre 2004	Courriel de l'architecte Girard à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires sur des éléments à corriger.
2 décembre 2004	Courriel de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc.) au Syndicat à l'effet que l'Administrateur et l'architecte sont en train de régler leur différend selon M. Beausoleil
10 décembre 2004	Courriel de Sylvain Robert (co-proprétaire), qui a parlé à M. Sylvain Beausoleil (administrateur) qui lui a dit, entre autres, que le délai de 60 jours n'était pas coulé dans le béton, que la porte arrière serait installée ,etc.
11 janvier 2005	Courriel du Syndicat à Progérance inc., à l'effet qu'il y a eu promesse d'installation de la porte par l'Administrateur (Sylvain Beausoleil) qui ne peut, cependant être rejoint. L'on y parle "de belles promesses".

13 janvier 2005	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à l'Administrateur (M. Sylvain Beausoleil) dénonçant de mauvaises corrections, le manque de rapport sur les fissures du plafond du garage, l'accumulation d'eau en face de la porte de la salle mécanique etc.
17 janvier 2005	Lettre de l'Administrateur (M. Sylvain Beausoleil) qui informe les Bénéficiaires que la demande doit être adressée à l'Entrepreneur et non à l'Administrateur,
18 janvier 2005	Extrait du procès-verbal de la 16 <sup>e</sup> réunion des administrateurs du syndicat de la copropriété du 50 rue Bates, Outremont où il est question de délais inacceptables et de recours à l'arbitrage, etc.
19 janvier 2005	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à l'Administrateur (M. Sylvain Beausoleil) écrivant que le syndicat a décidé d'avoir recours à l'arbitrage pour faire respecter les dispositions concernant les parties communes.
19 janvier 2005	Lettre de Mme Giliane Ethier, (Progérance inc) à l'Entrepreneur pour se plaindre de délais injustifiés, etc.
14 février 2005	Réception par le soussigné du dossier de l'Administrateur, soit la décision de l'Administrateur du 6 juillet 2004 en 20 points, de l'addenda du rapport datée du 10 août 2004 en 4 points, et le rapport d'expertise de l'architecte Eric Girard en date du 25 août 2003.
15 février 2005	Réception par le soussigné des dossiers de la Bénéficiaire avec lettre en date du 11 février 2005 ( 133 pages ), avec un cd intitulé ( Photos inspection du 50 Bates )
7 mars 2005	Première visite des lieux au 50 rue Bates
14 mars 2005	Visite des lieux et audition
18 mars 2005	Décision

Les Bénéficiaires ont aussi produit une deuxième série de documents envoyés à l'arbitre le 14 février 2005, et paginés par le soussigné de 106 à 131.

Dans le document, l'on retrouve aux pages 106 et 107, une série de déficiences concernant plus particulièrement:

- a) Les conduits non isolé de la ventilation sur le toit
- b) Le conduit non isolé de la ventilation du S A S, au niveau du garage
- c) La porte d'accès à la salle mécanique de l'ascenseur

- ouvrant sur une place de stationnement privé, empêchant l'accès, pour les urgences et l'entretien régulier si une voiture est stationnée
- d) Les travaux de relocalisation de la porte d'entrée
  - e) Forte accumulation d'eau devant la porte de la salle mécanique de l'ascenseur au niveau du garage
  - f) L'escalier extérieur donnant sur l'entrée de l'immeuble a dû être condamné
  - g) Des dessus de muret ont été utilisés en guise de marches et aucune n'assure leur stabilité
  - h) Certaines portes coupe-feu de l'escalier ouest ne ferment pas
  - i) Infiltration d'eau par la fenêtre fixe du passage du 3<sup>ième</sup> étage

Ce dernier document, toutefois, ne porte aucune date. À la page 108 des documents produits par le Syndicat où l'on peut lire comme déficiences :

1. L'isolation des conduits du toit est insuffisante
2. Le panneau de contrôle n'est pas fixé et pend dans le conduit d'alimentation
3. L'addition d'une minuterie est à conseiller

A la page 125, dans les documents fournis par les Bénéficiaires, paginés par le soussigné, dans un courriel du Syndicat, en date du 1<sup>er</sup> décembre 2004 il y est fait mention que le moteur pour les volets est 2 fois trop faible.

A la page 126, dans un courriel du syndicat, il y est, à nouveau, mentionné que le moteur des volets est insuffisant, et qu'il y aurait lieu d'acheter un deuxième moteur; c'est fait.

A la page 127, Giliane Ethier pour Progérance inc. écrivait à l'Entrepreneur une lettre en date du 3 septembre 2004 dont il est déjà question plus haut.

## **LISTE DES PIÈCES PRODUITES EN AUDIENCE LE 14 MARS 2005**

- **Pièce AA1:**  
Lettre à Soreconi en date du 12 octobre 2004 de Mme Giliane Ethier pour arrêter l'arbitrage dans le but de continuer en conciliation.
- **Pièce AA2:**  
Jugement de la Cour du Québec "Division des petites créances" en date du 18 novembre 2003 N° 730-32-003902-025 de l'honorable juge Richard Landry, Sylvain Poirier et Julie Moreau c. Goyette, Duchesne, Lemieux inc.
- **Pièce AA3:**  
Jugement de la Cour Supérieure en date du 18 septembre 2002 N° 605-05-000117-932 de l'honorable juge Édouard Martin, Laurier Saint-Laurent et Denise Macameau c. Jacques Fortin Construction inc. et Jacques Fortin.

## **Arbitrage**

- [1] L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 8 février 2005.
- [2] L'audition et la visite des lieux devaient avoir lieu au 50 rue Bates, Outremont; le 7 mars 2005 à 10 h 00.
- [3] Étaient présents
- a) Mme Giliane Ethier, représentante des Bénéficiaires
  - b) M. Sylvain Beausoleil, représentant de l'Administrateur
  - c) Mme Mayer, représentante des Bénéficiaires
  - d) M. Peter Corsi, représentant de l'Entrepreneur
  - e) M. Patrick Côté, représentant de l'Entrepreneur
- [4] Dès le début, M. Beausoleil informe les parties que son procureur, Me Avelino De Andrade demandait une remise parce qu'il avait dû accompagner sa conjointe à l'hôpital. Il s'agit d'une 2<sup>ième</sup> remise, mais l'arbitre ne pouvait pas la refuser vu les circonstances, nonobstant la présence de toutes les parties et de tous les témoins.
- [5] Il y a eu quelques discussions relativement à une possible conciliation par M. Beausoleil. M. Beausoleil a souligné qu'il y avait plusieurs points sur lesquels on pouvait peut-être s'entendre. Malgré les discussions entre Mme Ethier, M. Beausoleil, M. Peter Corsi et l'arbitre, il n'a pas été possible de circonscrire le dossier.

- [6] Encore après quelques discussions, l'arbitrage a été remis à lundi le 14 mars à 10:00 heures. M. Peter Corsi a plutôt suggéré à 13:00 heures. Alors, toutes les personnes présentes se sont toutefois mises d'accord pour lundi le 14 mars à 13:00 heures au 50 Bates, Outremont.
- [7] Tel que convenu, toutes les mêmes personnes étaient au rendez-vous, de même que Messieurs Steve Laberge, Sylvain Robert pour les Bénéficiaires et Me Avelino De Andrade procureur de l'Administrateur. La visite des lieux a eu lieu au 50 Bates, Outremont, et l'audition au 7400 boul. Les Galeries d'Anjou.
- [8] Après moult tergiversations et mésententes avec l'Entrepreneur, la difficile conciliation de Sylvain Beausoleil, les parties n'ont eu d'autres choix que de réactiver la demande d'arbitrage. En tout équité pour les Bénéficiaires, il serait à l'encontre du Règlement de se servir de leur bonne foi pour les débouter des dispositions du Règlement. Voilà pour l'objection du procureur de l'Administrateur. L'arbitre a juridiction.
- [9] La bonne foi des Bénéficiaires a été mise à rude épreuve par l'Entrepreneur qui s'est traîné les pieds. En effet, il ressort, tant de la preuve testimoniale que de l'historique du dossier, que le conciliateur et les bénéficiaires ont fait une longue conciliation au point que les Bénéficiaires ont retiré leur demande d'arbitrage pour que l'Entrepreneur revienne travailler sur le bâtiment.
- [10] L'architecte Eric Girard a eu des relations plus ou moins harmonieuses avec l'Entrepreneur d'une part, avec M. Patrick Coté alors qu'il s'était bien entendu avec le conciliateur Beausoleil, d'autre part. Même lors de l'audition, ce manque de "compréhension" s'est manifesté. À tout événement, le représentant Coté pour

l'Entrepreneur et l'architecte ont fini par voir clair dans leur dissidence plus particulièrement, concernant le revêtement du béton du sous-sol et le type d'isolation à utiliser.

[11] Le différend était tellement profond entre l'Entrepreneur et l'architecte que le procureur de l'Administrateur a cru bon déposer deux causes de jurisprudence concernant l'option de l'Entrepreneur sur le choix des méthodes à utiliser en construction:

- I) Laurier Saint-Laurent et Denise Macameau c. Jacques Fortin Construction inc. et Jacques Fortin : N° 605-05-000117-932 de l'Honorable juge Édouard Martin,
- II) Sylvain Poirier et Julie Moreau c. Goyette, Duchesne, Lemieux inc. N° 730-32-003902-025 de l'Honorable juge Richard Landry,

[12] Or, l'architecte, document à l'appui, n'a jamais exigé ni même simplement recommandé de la mousse giclée recouverte de gypse comme le croyait M. Côté chez l'Entrepreneur.

[13] Tout ce qu'il voulait, c'était de voir les spécifications du produit que l'Entrepreneur utiliserait pour l'isolation du mur de béton dans le garage.

[14] Il semble qu'on ne se soit pas écouté ni lu.

[15] Les 2 causes de jurisprudence plus haut citées par le procureur de l'Administrateur ne s'appliquent donc pas en l'occurrence.

[16] **L'arbitre conclut** donc, pour l'isolation du mur de béton dans le garage, que **l'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[17] Dans la décision du conciliateur Beausoleil en date du 6 juillet 2004 on peut lire :

« **DECISION DE L'ADMINISTRATEUR :**

**En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur " 9081-2439 Québec inc. " devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux points 1 à 16 dans un délai de soixante (60) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.**

**1. MAÇONNERIE**

Le rapport d'expert du syndicat indique qu'il y a plusieurs déficiences au niveau des murs de brique extérieure tel que;

- Joints de mortier ± alignés,
- Quelques briques présentent des coins éclatés,
- Manque de joint de contrôle,
- Chantepleures obstruées par le mortier ou le crépi,
- Taches de mortier sur le parement de brique,
- Les joints intérieurs de rencontre de brique sont large et mal définis,
- L'alignement de la brique autour des ouvertures des fenêtres laisse à désirer,
- Détail de finition de la brique au côté de la porte d'accès du sous-sol située à l'avant mal exécuté,
- L'ensemble des allèges sont en brique,
- Certains seuils de porte des unités du rez-de-chaussée sont en brique
- Juxtaposition des briques et des blocs mal exécutés.
- Un feuillard d'ancrage de maçonnerie apparent façade sud,
- Plusieurs espaces ne sont pas fermés et apparaissent au périmètre des éléments de structure de balcons,
- Finition des coins extérieurs en blocs architecturaux mal exécutés,

- Finition du bloc architectural de l'entrée mal complétée côté Est,
- Une partie de la maçonnerie arrière est déposée sur des mouceaux de bois,
- L'ouvrage de brique des pilastres de balcon à revoir,
- Mur de maçonnerie de l'entrée n'a pas de chantepleurs,
- Détails des pilastres des balcons déficients,
- Il n'y a pas de scellant autour de la sortie d'eau avant.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les éléments ci-dessus décrits et voici nos commentaires ;

Concernant l'alignement des joints de brique, bien que la situation ne soit pas parfaitement alignée, il nous apparaît excessif de reprendre l'ouvrage de brique et considérons cette situation acceptable, celle-ci ne diminuant en rien le rôle que doit jouer la maçonnerie.

Nous sommes également du même avis concernant les quelques briques éclatées. Toutefois, deux briques au bas de la pilastre arrière devront être remplacées. Quant aux joints de contrôle, un joint de contrôle devra être exécuté sur le côté de la porte d'accès du rez-de-chaussée sur le mur latéral droit. Quant aux autres façades, nous considérons que les multiples changement de direction des murs assurent une protection similaire aux joints de contrôle.

Nous n'avons constaté aucun signe de détérioration sur ces façades. Les chantepleurs devront également être nettoyées. De plus, l'ensemble du parement de brique devra être nettoyé selon les méthodes reconnues. Quant aux joints intérieurs de rencontre des parement de brique, la situation résulte de la dimension même des briques et aucune intervention n'est requise. Il en est de même pour l'alignement de la brique autour des ouvertures des fenêtres.

Quant à la finition de la brique au côté de la porte d'accès au sous-sol à l'avant, celle-ci devra être complétée. Les allèges des fenêtres et les seuils des portes en brique sont conformes aux normes de construction et ne peuvent être considérées comme des malfaçons.

Toutefois, le dessous des seuils de portes du rez-de-chaussée devront être scellés. Au niveau de la juxtaposition des briques et

des blocs, les pellicules de plastique devront être coupées et les joints de mortier à ces endroits doivent être repris. Le feuillard d'ancrage de maçonnerie au mur arrière dans la partie de gauche devra être enlevée. Les espaces entre les éléments de maçonnerie et les structures d'acier devront être scellés en s'assurant d'installer un boudin flexible recouvert d'un scellant de couleur s'apparentant aux joints de mortier.

Concernant la finition des coins extérieurs en blocs architecturaux mal exécutés selon l'expert, le bloc architectural qui a été coupé au mur Est devra être remplacé par un bloc de coin, Quant à la finiiion des blocs architecturaux au décroché du mur de l'entrée principale, l'extrémité des blocs sur le côté gauche devront être recouverts d'un crépi aux couleur s'apparentant auxdits blocs

Quant à la maçonnerie déposée sur des pièces de bois selon l'expert, après vérification nous avons constaté que celle-ci est bien appuyée sur le mur de fondation sur la façade arrière. Des chantepleures devront également être percées au bas des murs de blocs architecturaux en façade ainsi qu'au dessus de la porte d'entrée. Des supports devront également assurer un appui adéquat à la maçonnerie des pilastres avant. La sortie d'eau extérieure au mur avant devra également être scellée. Quant à finition de la tôle à la tête des pilastres des balcons, celle-ci devra être vérifiée et corrigée au besoin.

Par conséquent, l'Entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs décrits en caractère gras au paragraphe ci-dessus , le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[18] Sur cet item de maçonnerie, l'architecte Eric Girard, dans son rapport d'expertise en date du 25 août 2003, et auquel réfère le conciliateur, ce dernier n'a pas mentionné textuellement de façon complète toutes les dénonciations des Bénéficiaires. On peut d'ailleurs lire au point 1, où l'architecte écrit: (ce qui est souligné est escamoté par l'Administrateur)

#### Général **Maçonnerie**

1. Revêtement de briques extérieur. / De façon générale, les joints de mortier sont plus ou moins alignés.
2. Revêtement de briques extérieur. / Quelques briques présentent des coins éclatés (nombre non-répertorié) /

à changer. Un des pilastres arrières est particulièrement amoché.

3. Revêtement de briques extérieur. / Manque de joints de contrôle selon les règles de l'art.
4. Revêtement de maçonnerie extérieur. / Les chantepleurs sont à vérifier, plusieurs sont obturées par le mortier ou par le crépi qui remonte au-delà de la ligne d'assise de la brique. Certains endroits sont largement souillés par le crépi
5. Note: Cette mauvaise application du crépi vient nuire à l'écoulement de l'eau derrière le mur. Cette eau devrait être conduite par un solin membrané installé à la base des murs, derrière la brique. Or , il fut permis de constater sur d'autres ouvrages du même développement que ce solin était inexistant.
6. La maçonnerie comporte des taches de mortier. L'ensemble des surfaces sont plus ou moins couvertes de résidus de mortier. Il y a même des accumulations de mortier à la base de certains pilastres.
7. Les joints intérieurs de rencontre brique / crépi sont larges et mal définis.
8. L'alignement de la brique autour des ouvertures des fenêtres laisse à désirer.
9. Le détail de finition de la brique au côté de la porte d'accès au sous-sol située en avant est mal exécuté. On voit l'espace d'air entre la fondation et la brique.

10. L'ensemble des allèges sont en brique. L'ouvrage est irrégulier et de mauvaise qualité. Les allèges effectuées à l'aide de briques couchées à angle présentent des problèmes à court terme. Des manques au niveau du scellant sont déjà observables.
11. Certains seuils de portes des unités du rez-de-chaussée sont en brique. Ce type d'ouvrage est très vulnérable à l'effet du gel-dégel.
12. La juxtaposition des briques et des blocs est mal exécutée à plusieurs endroits. L'ensemble de ces insertions laissent à désirer. De larges joints de mortier sont observables.
13. Un feuillard d'ancrage à maçonnerie est visible sur la façade Sud.
14. Plusieurs espaces ne sont pas fermés et apparaissent au périmètre des éléments de structure des balcons.
15. La finition des coins extérieurs avec des blocs architecturaux est mal exécutée Le bloc est coupé et ne présente pas la même finition que le reste de l'ouvrage.
16. La finition du bloc architectural de l'entrée est mal complétée du côté Est.
17. Une partie de la maçonnerie de la façade arrière est déposée sur des morceaux de bois. La brique ne repose pas sur la fondation de béton.

18. L'ouvrage de briques des pilastres de balcon est à revoir. Les briques sont à plus de la moitié dans le vide.
19. Le mur de maçonnerie de l'entrée ne comporte pas de chantepleures à sa base.
20. Certains détails autour des ancrages des balcons devront être revus. De larges ouvertures sont visibles et non obturées.
21. Le détail à la tête des pilastres des balcons devra être revu. La finition de tôle est mal fixée et facilite les infiltrations.
22. Il n'y a pas de scellant autour de la sortie d'eau avant.

[19] La décision et l'addenda de l'Administrateur manquent de clarté, de précision, d'acuité du détail avec le résultat qu'elle prête à des interprétations différentes selon que l'on est du côté des Bénéficiaires ou du côté de l'Entrepreneur. Ainsi, le conciliateur utilise partout dans la décision et dans l'addenda, sauf aux items 10, 17, 18, 19 et 20 de la décision la phrase suivante en conclusion:

«Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.»

[20] Or, ce n'est pas à l'Entrepreneur à procéder à la vérification car s'il vérifie lui-même, il peut trouver son travail bien fait ou il peut conclure que les correctifs ne sont pas requis; l'Administrateur ne doit pas inclure dans ses décisions les mots «à la vérification». Une décision doit être claire, nette, précise; une telle décision doit conclure, de façon définitive, que l'Entrepreneur doit procéder à des correctifs ou non.

[21] Au surplus, à l'avant dernier paragraphe de l'item 1 de la décision de l'administrateur on peut lire:

«Quant à la finition de la tôle à la tête des pilastres des balcons, celle-ci devra être vérifiée.»

[22] Voilà un texte qui est plus un vœu pieux qu'une décision.

[23] **L'arbitre conclut**, sur les 20 points (ceux du conciliateur Beausoleil) et sur les 22 points (ceux de l'architecte Girard), se rapportant à l'addenda du 10 août 2004, comme suit:

[24] **L'Entrepreneur devra procéder**, sur l'item Maçonnerie, aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **2. ENDUIT D'ACRYLIQUE (CRÉPI)**

Le rapport d'expert du syndicat indique qu'à plusieurs endroits, l'enduit d'acrylique n'est pas solidaire de son substrat. Il indique également que les rencontres brique-crépi sont mal définies. De plus, celui-ci indique qu'il y a une fissure observable sur la petite façade avant sur le mur qui donne sur le hall d'ascenseur.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment. Toutefois, aucun signe de détérioration n'a été constaté aux endroits où le revêtement n'était pas collé au support. Par contre, nous avons constaté que la rencontre brique-crépi décolle à quelques endroits et qu'une fissure au revêtement d'acrylique tel que décrit au paragraphe précédent était présente.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[25] Sur cet item, l'architecte écrit:

**«Enduit acrylique (crépi):**

1. À plusieurs endroits le crépi ne semble pas solidaire de son substrat. L'enduit bouge sous la pression de la main.
2. Les rencontres brique-crépi sont mal définies.
3. Une fissure est observable sur la petite façade avant sur le mur qui donne sur le hall d'ascenseur.

**[26] L'arbitre modifie la décision de l'Administrateur et conclut**

**[27] L'Entrepreneur devra procéder**, sur l'item 2, aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **3. FENÊTRE SUR LA PETITE TOITURE DE L'ENTRÉE AVANT**

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le scellant autour de la fenêtre localisée sur la petite toiture au-dessus de l'entrée était déficient.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché incluant les dommages intérieurs découlant des infiltrations d'eau.

**[28] L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item3, en biffant les mots: "à la vérification et"

### **4. TOITURE PRINCIPALE**

Le rapport d'expert du syndicat indique que la toiture principale se doit d'être nettoyée. Il indique également que le détail de la trappe d'accès doit être revu afin d'assurer une étanchéité aux infiltrations de pluies. De plus, le détail autour d'un conduit ne respecte pas les règles de l'art. Le scellant des joints de ferblanterie est un peu large.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment à l'exception que la toiture principale avait déjà été nettoyée. Nous avons également constaté que les joints de scellant bien que légèrement large sont bien appliqués et étanches.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder aux vérifications et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché incluant les dommages intérieurs résultant des infiltrations d'eau de pluie par la trappe d'accès.

[29] Sur cet item, l'architecte écrit:

**«Toiture / principale**

1. Nettoyer la toiture. Quelques débris et résidus ont été laissés sur le toit.
2. La toiture comporte quatre (4) drains. Les drains semblent bien placés. Aucune accumulation n'a été observée.
3. Le détail de la trappe d'accès laisse à désirer et devrait être revu pour éviter les infiltrations.
4. Le détail autour d'un conduit DOIT être revu. L'emballage d'un conduit ne respecte pas les règles de l'art.
5. Les solins semblent bien fixés. Le scellant des joints de ferblanterie est un peu large.

[30] **L'arbitre modifie la décision de l'Administrateur et conclut:**

[31] **L'Entrepreneur devra procéder**, sur l'item 4, aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

**5. TOITURE BASSE DE L'ENTRÉE AVANT**

Le rapport d'expert du syndicat indique que le gravier employé pour la petite toiture n'est pas adéquat. Il indique également que le drain n'a pas de crépine et n'est pas accessible. Aucun solinage de périmètre n'a été prévu. De plus, celui-ci indique que la membrane de protection de l'isolant dépasse à plusieurs endroits, Le parapet de l'entrée n'est pas coiffé d'un solin métallique. Le col de cygne sur cette toiture n'aurait pas de base et sort directement de la toiture.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le gravier de la toiture était conforme aux normes et usage courant du marché.

Toutefois, nous avons effectivement constaté que la toiture inversée n'était pas munie d'un crépi adéquat pour une toiture inversée. Nous avons également constaté que le contre-solin au périmètre de cette toiture n'avait pas été installé de même qu'aucun solin de parapet n'avait été installé au parapet au-dessus des portes d'entrée. La membrane de protection de l'isolant dépasse également à plusieurs endroits et devra être coupée. Quant au col de cygne, le tout A été vérifié et tout est conforme.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[32] Sur cet item, l'architecte écrit:

**«Toiture/basse (au-dessus de l'entrée)**

1. Cette toiture est de type inversé. (La membrane est protégée par l'isolant).
2. Le gravier employé n'est pas adéquat. Cela devrait être du gravier de rivière.
3. Le drain n'a pas de crépine.
4. Aucun solinage de périmètre n'a été prévu. La membrane a été «collée» sur les surfaces verticales. Les revêtements sont assis au même niveau que la membrane.
5. La membrane de protection de l'isolant dépasse à plusieurs endroits.
6. Le parapet de l'entrée n'est pas coiffé d'un solin métallique.
7. Le col de cygne qui sert à la ventilation du garage n'a pas de base et sort directement de la toiture.

Note: L'ouvrage était gorgé d'eau lors de la visite.

*Cet ouvrage devrait être refait en totalité.*

[33] L'arbitre a pu voir et constater par lui-même et le témoignage de l'architecte a été dans le sens de son expertise.

[34] **L'arbitre renverse la décision de l'Administrateur**, l'item 5. et conclut conformément à l'expertise de l'architecte Girard sur les points qu'il mentionne;

[35] **L'Entrepreneur devra procéder**, sur l'item 5, aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **6. FENÊTRES (ADDENDA)**

Le rapport d'expert du syndicat indique que plusieurs fenêtres sont difficiles à ouvrir. La représentante du syndicat nous a transmis la liste des fenêtres en question à savoir;

- C-101,3 fenêtres
- C-301, 1 fenêtre,
- C-302, 2 fenêtres,
- C-403, 1 fenêtre,
- E-101, 1 fenêtre,
- E-103, 4 fenêtres,
- E-202, toutes les fenêtres,
- E-302, 3 fenêtres,
- E-401, 6 fenêtres,
- E-402, 3 fenêtres,
- E-403, 1 fenêtre

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[36] À cet item, l'architecte écrit:

### «Fenêtre

1. Après vérification sur certaines d'entre elles, quelques fenêtres sont difficiles à ouvrir. La section ouvrante frotte sur l'allège d'aluminium.

[37] **L'arbitre, maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 6, en biffant les mots: "à la vérification et"

### **7. PORTE D'ALUMINIUM ARRIÈRE**

Le rapport d'expert du syndicat indique que la porte d'aluminium arrière ne possède ni coupe-froid, ni astragale et le fonctionnement de celle-ci laissait à désirer.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le seuil de ladite porte était déficient. Nous avons également constaté que son appui était également déficient et que celle-ci pouvait laisser infiltrer l'eau et l'air.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[38] À cet item, l'architecte écrit:

#### « Portes d'aluminium

1. La porte d'aluminium qui donne sur la partie arrière ne possède ni coupe-froid, ni astragale.
2. Lors de la visite, le fonctionnement de la porte laissait à désirer.

[39] **L'arbitre modifie la décision de l'Administrateur, sur l'item 7, et conclut:**

[40] **L'entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **8. VENTILATION**

Le rapport d'expert du syndicat indique que le hall d'ascenseur n'est pas ventilé.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[41] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 8, en biffant les mots: "à la vérification et"

## **9. CORRIDOR**

Lors de notre inspection, l'expert du syndicat et l'entrepreneur se sont entendus à l'effet que ce dernier relocalisera le thermostat situé à l'intérieur de la grille de ventilation sur le mur du corridor.

[42] Sur cet item, l'architecte écrit:

### **Corridor**

1. Lors de la visite, il n'y avait aucun système d'évacuation en fonction.
2. Des marques d'infiltration sont observables sur une des fenêtres du corridor. Une investigation plus poussée (test à l'arrosoir) devrait être faite pour localiser le point d'infiltration.

[43] **L'arbitre modifie la décision de l'Administrateur, sur l'item 9, et conclut:**

[44] **L'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **10. GARAGE (ADDENDA)**

Le rapport d'expert du syndicat indique que la porte qui donne accès au garage à partir du hall d'entrée ne possède pas d'étiquette ULC. Il indique également que le seuil de la porte côté Est est trop haut soit 11 pouces. De plus, le garage n'est pas isolé adéquatement de même que la poutre qui ferme l'espace au-

dessus de la porte de garage du côté Est. Le crépi au-dessus de la porte de garage décolle et l'escalier d'issue du côté Ouest n'est pas encloué pour la résistance au feu. Il indique également que la membrane d'imperméabilisation est exposée du côté Est du garage.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment.

**De plus, le représentant des copropriétaires indique que la pente de la dalle du garage qui fut corrigée dans les espaces de stationnement E-402 et E-403 ne colle pas adéquatement et ne permet pas l'écoulement adéquate de l'eau à ces endroits.**

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs des éléments ci-dessous décrits selon les règles de l'art et l'usage courant du marché à savoir;

- Assurer l'étiquetage ULC à la porte donnant au garage à partir du hall d'entrée,
- Construire une marche en avant de la porte d'accès du côté Est,
- Isoler le garage et la poutre au-dessus de la porte Est selon les normes de construction,
- Réparer le crépi au-dessus de la porte du côté Est,
- Offrir la résistance au feu requise à l'escalier du côté Ouest selon normes de construction,

**Vérifier et corriger la pente de la dalle du garage aux stationnements E-402 et E-403, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.**

[45] Sur cet item, l'architecte écrit:

### **«Garage**

Cette partie est commune aux unités de condominiums. Le garage est accessible par le hall d'entrée de l'immeuble. Certains services sont localisés dans le garage tels que la salle électrique, la salle de mécanique ascenseur ainsi que des casiers pour chacune des unités.

Le garage comporte deux portes. Cependant, la configuration du terrain ne permet pas l'utilisation de la porte Est.

1. La porte qui donne accès au garage à partir du hall ne possède pas d'étiquette ULC.
2. Compte tenu qu'elle sert d'issue, le seuil de la porte extérieure est trop haut.
3. Le garage n'est pas isolé. Les dénivelés du terrain au périmètre exposent à plusieurs endroits la fondation. Le garage se retrouve donc complètement exposé.

La poutre qui ferme l'espace au-dessus de la porte du garage Est est non isolée. Ce qui fait en sorte que le plancher de l'unité au-dessus n'est pas isolé à son extrémité.

4. Le crépi qui recouvre la fondation du côté Ouest est fissuré et délaminé de son substrat.
5. L'escalier d'issue qui traverse le garage n'est pas isolé du reste de l'aire du garage par une séparation coupe-feu conforme.
6. La membrane d'imperméabilisation est exposée sur le côté Est du garage.
7. Le drain situé à l'extérieur, devant la porte, montre un signe de mouvement vertical.
8. L'interrupteur de la salle de mécanique ascenseur ne fonction pas convenablement.

**[46] L'arbitre modifie la décision de l'Administrateur, sur l'item 10, et conclut:**

[47] **L'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **11. DRAIN EXTÉRIEUR DU GARAGE**

Le rapport d'expert du syndicat indique que le drain en avant de la porte de garage côté Ouest s'est soulevé.

Lors de notre inspection, nous avons effectivement constaté un léger soulèvement dudit drain.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[48] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 11, en biffant les mots: "à la vérification et"

### **12. ESCALIER COMMUN**

Le rapport d'expert du syndicat indique que certains dégagements verticaux de l'escalier Est ne sont pas conformes au dernier étage à côté de l'armoire à gicleur. Il indique également que les main-courantes ne respectent pas le prolongement horizontal sur une longueur de 300mm tel que demandé au CNB.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règels de l'art et l'usage courant du marché.

[49] Sur cet item, l'architecte écrit:

#### **«Escaliers**

1. Tel que mentionné, l'escalier d'issue Ouest n'est pas isolé de l'aire du garage par une séparation coupe-feu conforme au Code national du bâtiment.
2. Certains dégagements verticaux de l'escalier Est ne sont pas conformes. Il y a risque que quelqu'un se cogne la tête.

3. Les mains courantes ne respectent pas les normes de conception décrites au CNB.

Il n'y a pas de prolongement horizontal sur une longueur de 300mm.»

[50] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 12, en biffant, les mots "à la vérification et "

[51] **L'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché..

### **13. DALLE DE BÉTON EXTÉRIEURE DE L'UNITÉ E-101**

Lors de notre inspection, l'expert du syndicat a soulevé le fait que la dalle de béton à l'entrée de l'unité E-101 était en contre-pente vers l'intérieur de l'unité privative.

L'entrepreneur s'est engagé à vérifier et corriger le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[52] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 13, en biffant les mots: "à la vérification et"

### **14. ÉCLAIRAGE D'URGENCE DE L'ESCALIER « EST »**

Lors de notre inspection, il a été dénoncé par l'expert du syndicat que l'éclairage d'urgence de l'escalier Est ne fonctionnait pas

L'entrepreneur s'est engagé à vérifier et corriger le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[53] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 14, en biffant les mots: "à la vérification et"

### **15. JOINTS D'EXPANSION DANS LE REVÊTEMENT DE GYPSE**

Lors de notre inspection, l'expert du syndicat a soulevé le fait qu'il n'y avait pas de joints de contrôle au revêtement de gypse dans les corridors.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le revêtement de gypse dans les corridors se fissurait à chaque niveau au même endroit.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

- [54] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 15, en biffant les mots: "à la vérification et"

#### **16. INFILTRATION D'EAU SOUS PORTE D'ACCÈS AU GARAGE CÔTÉ OUEST.**

L'expert du syndicat indique que l'eau s'infiltré au bas de la porte d'accès du garage du côté Ouest.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que la base de béton de ladite porte avait été coulée en deux coulées.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

- [55] **L'arbitre maintient la décision de l'Administrateur**, sur l'item 16, en biffant les mots: "à la vérification et"

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

#### **17. BALCON**

Le rapport d'expert du syndicat indique que la forme des balcons ne répond pas parfaitement à la forme de la structure d'acier. Ceux-ci dépassent l'alignement de la structure.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation décrite précédemment au niveau du 1<sup>er</sup> étage. Toutefois, cette situation n'est qu'esthétique et ne cause aucun inconvénient.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne recommande aucune intervention sur ce point.

- [56] Sur cet item l'architecte écrit:

### «Balcon

- I) La forme des balcons ne répond pas parfaitement à la forme de la structure d'acier. Les balcons dépassent l'alignement de la structure.
- II) Les ouvertures dans la maçonnerie ne sont pas obturées.
- III) Il est permis de constater que certaines taches d'efflorescence sont apparues sous le balcon du rez-de-chaussée, côté Est.»

[57] Il est vrai d'après le témoignage de l'architecte que la situation n'est qu'esthétique et ne cause aucun inconvénient, mais, dit-il, c'est de l'ouvrage mal fait et totalement inacceptable.

**[58] L'arbitre renverse la décision de l'Administrateur et conclut:**

[59] **L'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs à la satisfaction de l'architecte Girard, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

### **18. FILS DE CAMÉRA**

Le rapport d'expert du syndicat indique que les fils de caméra sont laissés dans un coin du vestibule. Toutefois, au moment de l'inspection cette situation avait été corrigée.

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

[60] **L'arbitre n'a pas à statuer** sur l'item 18.

[61] Sous cet item, l'architecte écrit:

### «Hall d'entrée

1. Le hall n'est pas ventilé.
2. Les fils du système de caméra sont laissés libres dans le coin du vestibule.

## **19. INTERRUPTEUR DE LA SALLE MÉCANIQUE AU SOUS-SOL**

Ce point a été abandonné au moment de l'inspection, celui-ci étant corrigé avant la présente inspection.

[62] **L'arbitre n'a pas à statuer** sur l'item 19.

## **20. PORTE DU LOCAL D'ASCENSEUR AU GARAGE**

L'expert du syndicat des copropriétaires a indiqué que la porte du local d'ascenseur ne s'ouvrait pas dans les sens indiqués au plan.

La situation nous apparaît conforme et ne peut-être considérée comme malfaçon.»

[63] L'arbitre a pu constater que la porte n'est pas conforme au plan.

**[64] L'arbitre renverse la décision de l'Administrateur et conclut:**

[65] **L'Entrepreneur devra procéder** aux correctifs en faisant ouvrir la porte vers l'intérieur du local de l'ascenseur.

[66] L'arbitre reproduit, ici, l'addenda textuellement pour une meilleure compréhension du dossier.

[67] A l'addenda no.1 (10 août 2004) au rapport d'inspection daté du 6 juillet 2004 on peut lire :

"Monsieur,

Suite à l'émission du rapport d'inspection daté du 6 juillet 2004, le représentant du syndicat nous a contacté pour nous informer de quelques oublis ou omission audit rapport ainsi que quelques correctifs.

Après révision complète du dossier, nous modifions le rapport original selon les correctifs ci-dessous décrits à savoir ;

À la page un au niveau de la réception des parties communes, la date devrait se lire comme suit à savoir

**RÉCEPTION DES PARTIES COMMUNES : 2 juillet 2003**

Il est également indiqué en conclusion du point no. 1 que l'entrepreneur devra procéder aux correctifs requis décrits en caractère gras. Toutefois, les caractères en question n'apparaissent pas audit rapport et doivent être identifiés selon les caractères gras identifiés ci-dessous au point no.1. De plus, un erreur de frappe au point no. 5 doit être corrigée selon la correction identifiée en caractère gras au point 5 ci-dessous. Au point no. 10, le crépi qui se décolle au-dessus de la porte de garage, un erreur s'est glissée sur la porte en question et doit être corrigée selon le correctifs en caractère gras identifié ci-dessous au point no.10 et une contre-pente à la dalle du garage selon l'identification faite ci-dessous.

**DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR : en date du 10 août 2004 intitulée addenda no 1 au rapport d'inspection datée du 6 juillet 2004**

**En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur " 9081-2439 Québec inc." devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés aux point 1 à 16 dans un délai de soixante (60) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai précité exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.**

**1. MACONNERIE**

- Joints de mortier ± alignés,
- Quelques briques présentent des coins éclatés,
- Manque de joints de contrôle,
- Chantepleures obstruées par le mortier ou le crépi,
- Taches de mortier sur le parement de brique,
- Les joints intérieurs de rencontre de brique sont large et mal définis,
- L'alignement de la brique autour des ouvertures des fenêtres laisse à désirer,
- Détail de finition de la brique au côté de la porte d'accès du sous-sol situé à l'avant mal exécuté,
- L'ensemble des allèges sont en brique,

- Certain seuils de porte des unités du rez-de-chaussée sont en brique,
- Juxtaposition des briques et des blocs mal exécutés,

[68] Un feuillard d'ancrage de maçonnerie apparent façade sud,

- Plusieurs espaces ne sont pas fermés et apparaissent au périmètre des éléments de structure de balcons,
- Finition des coins extérieurs en blocs architecturaux mal exécutés,
- Finition du bloc architectural de l'entrée mal complétée côté Est,
- Une partie de la maçonnerie arrière est déposée sur des morceaux de bois,
- L'ouvrage de brique des pilastres de balcon à revoir,
- Mur de maçonnerie de l'entrée n'a pas de chantepleures,
- Détails des pilastres des balcons déficients,
- Il n'y a pas de scellant autour de la sortie d'eau avant.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les éléments ci-dessus décrits et voici nos commentaires;

Concernant l'alignement des joints de brique, bien que la situation ne soit pas parfaitement alignée, il nous apparaît excessif de reprendre l'ouvrage de brique et considérons cette situation acceptable, celle-ci ne diminuant en rien le rôle que doit jouer la maçonnerie.

Nous sommes également du même avis concernant les quelques briques éclatées. **Toutefois, deux briques au bas de la pilastre arrière devront être remplacées.** Quant aux joints de contrôle, **un joint de contrôle devra être exécuté sur le côté de la porte d'accès du rez-de-chaussée sur le mur latéral droit.** Quant aux autres façades, nous considérons que les multiples changements de direction des murs assurent une protection similaire aux joints de contrôle.

Nous n'avons constaté aucun signe de détérioration sur ces façades. **Les chantepleures devront également être nettoyées. De plus, l'ensemble du parement de brique devra être nettoyé**

**selon les méthodes reconnues.** Quant aux joints intérieurs de rencontre des parement de brique, la situation résulte de la dimension même des briques et aucune intervention n'est requise. Il en est de même pour l'alignement de la brique autour des ouvertures des fenêtres.

**Quant à la finition de la brique au côté de la porte d'accès au sous-sol à l'avant, celle-ci devra être complétée.** Les allèges des fenêtres et les seuils des portes en brique sont conformes aux normes de construction et ne peuvent être considérées comme des malfaçons.

Toutefois, **le dessous des seuils de portes du rez-de-chaussée devront être scellés. Au niveau de la juxtaposition des briques et des blocs, les pellicules de plastique devront être coupées et les joints de mortier à ces endroits doivent être repris. Le feuillard d'ancrage de maçonnerie au mur arrière dans la partie de gauche devra être enlevée. Les espaces entre les éléments de maçonnerie et les structures d'acier devront être scellés en s'assurant d'installer un boudin flexible recouvert d'un scellant de couleur s'apparentant aux joints de mortier.**

**Concernant la finition des coins extérieurs en blocs architecturaux mal exécutés selon l'expert, le bloc architectural qui a été coupé au mur Est devra être remplacé par un bloc de coin. Quant à la finition des blocs architecturaux au décroché du mur de l'entrée principale, l'extrémité des blocs sur le côté gauche devront être recouverts d'un crépi aux couleurs s'apparentant aux dits blocs.**

Quant à la maçonnerie déposée sur des pièces de bois selon l'expert, après vérification nous avons constaté que celle-ci est bien appuyée sur le mur de fondation sur la façade arrière **Des chantepleures devront également être percées au bas des murs de blocs architecturaux en façade ainsi qu'au-dessus de la porte d'entrée. Des supports devront également assurer un appui adéquat à la maçonnerie des pilastres avant. La sortie d'eau extérieure au mur avant devra également être scellée. Quant à finition de la tôle à la tête des pilastres des balcons, celle-ci devra être vérifiée et corrigée au besoin.**

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs décrits en caractère gras au paragraphe ci-dessus, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **5. TOITURE BASSE DE L'ENTRÉE AVANT**

Le rapport d'expert du syndicat indique que le gravier employé pour la petite toiture n'est pas adéquat. Il indique également que le drain n'a pas de crépine et n'est pas accessible. Aucun solinage de périmètre n'a été prévu. De plus, celui-ci indique que la membrane de protection de l'isolant dépasse à plusieurs endroits, Le parapet de l'entrée n'est pas coiffé d'un solin métallique. Le col de cygne sur cette toiture n'aurait pas de base et sort directement de la toiture.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que le gravier de la toiture était conforme aux normes et usage courant du marché. Toutefois, nous avons effectivement constaté que la toiture inversée n'était pas munie **d'une crépine adéquate** pour une toiture inversée. Nous avons également constaté que le contre-solin au périmètre de cette toiture n'avait pas été installé de même qu'aucun solin de parapet n'avait été installé au parapet au-dessus des portes d'entrée. La membrane de protection de l'isolant dépasse également à plusieurs endroits et devra être coupée. Quant au col de cygne, le tout a été vérifié et tout est conforme.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **6. FENÊTRES**

Le rapport d'expert du syndicat indique que plusieurs fenêtres sont difficiles à ouvrir. La représentante du syndicat nous a transmis la liste des fenêtres en question à savoir;

- C-101,3 fenêtres
- C-301, 1 fenêtre,
- C-302, 2 fenêtres,
- C-403, 1 fenêtre,
- E-101, 1 fenêtre,
- E-103, 4 fenêtres,
- E-202, toutes les fenêtres,
- E-203, 1 mécanisme brisé
- E-302, 3 fenêtres,
- E-401, 6 fenêtres,

- E-402, 3 fenêtres,
- E-403, 1 fenêtre
- **Quelques fenêtres en parties communes à être identifiées par le syndicat**

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs requis selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

## **10. GARAGE**

Le rapport d'expert du syndicat indique que la porte qui donne accès au garage à partir du hall d'entrée ne possède pas d'étiquette ULC. Il indique également que le seuil de la porte côté Est est trop haut soit 11 pouces. De plus, le garage n'est pas isolé adéquatement de même que la poutre qui ferme l'espace au-dessus de la porte de garage du côté Est. Le crépi au-dessus de la porte de garage décolle et l'escalier d'issue du côté Ouest n'est pas encloisonné pour la résistance au feu. Il indique également que la membrane d'imperméabilisation est exposée du côté Est du garage. **De plus, le représentant des copropriétaires indique que la pente de la dalle du garage qui fut corrigée dans les espaces de stationnement E-402 et E-403 ne colle pas adéquatement et ne permet pas l'écoulement adéquate de l'eau à ces endroits.**

Lors de notre inspection, nous avons constaté les situations décrites précédemment.

Par conséquent, l'entrepreneur devra procéder à la vérification et aux correctifs des éléments ci-dessous décrits selon les règles de l'art et l'usage courant du marché à savoir;

- Assurer l'étiquetage ULC à la porte donnant au garage à partir du hall d'entrée,
- Construire une marche en avant de la porte d'accès du côté Est,
- Isoler le garage et la poutre au-dessus de la porte Est selon les normes de construction,
- Réparer le crépi au-dessus de la porte du côté Ouest,
- Offrir la résistance au feu requise à l'escalier côté Ouest selon les normes de construction,

- **Vérifier et corriger la pente de la dalle du garage aux stationnements E-402 et E 403, le tout selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. »**

[69] À la fin de son rapport, l'architecte écrit dans des correctifs à apporter:

«Compte tenu de la portée de cette expertise, les copropriétaires sont en droit de demander les correctifs suivants:

1. Nettoyer tous les ouvrages de briques.
2. Voir à changer les briques endommagées.
3. Revoir l'ensemble de l'ouvrage de maçonnerie. Sceller les ouvertures, revoir les assises citées et changer certains détails de finition.
4. S'assurer de la présence d'un solin membrané à la base des ouvrages de maçonnerie et revoir plusieurs des assises de la brique.
5. Dégager toutes les chantepleurs.
6. Revoir les joints de contrôle.
7. Isoler la fondation convenablement et revoir la porte de garage côté Est.
8. Assurer l'intégrité de l'issue Ouest (entre le garage et l'escalier).
9. Vérifier le bon fonctionnement des fenêtres.
10. Revoir complètement la toiture de l'entrée.
11. Vérifier la conformité de la ventilation dans le hall.
12. Revoir le scellant sur les parapets. Uniformiser la couleur.
13. S'assurer de la solidité de l'ouvrage de crépi. Une expertise du manufacturier est recommandée.
14. Effectuer une inspection de la façade arrière de crépi afin de localiser les infiltrations observées.»

[70] L'Entrepreneur et l'Administrateur ont invoqué des contraintes et des circonstances atténuantes pour la continuité de problèmes non corrigés depuis le début. Peut-être,

étaient-ils même apparents. Mais ils ont échappé à tous : il a fallu les rapports de l'architecte, de quelques techniciens, et du temps pour les reconnaître. Le Code Civil édicte à l'article 1726, paragraphe 2:

*11.* » ...est apparent le vice qui peut-être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert »

[71] Et à l'article 1729 du Code civil on y lit :

*12.* « En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce, cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur. »

[72] L'opinion de l'expert (architecte) rencontre les exigences retenues par les cours de justice à l'effet qu'elle n'est pas partisane et qu'elle n'est ni contaminée ni à la solde des Bénéficiaires. Comme on l'a vu, l'expertise a été utile.

[73] Sur les tous les faits l'arbitre a considéré la preuve testimoniale et écrite, le Code civil, le Règlement sur le Plan de Garantie , la prépondérance de la preuve, des règles de droit et l'équité conformément à l'article 116 du Règlement.

[74] L'arbitre ne saurait dire, de façon certaine, que l'on a abusé de la bonne foi de M. Beausoleil, à titre de conciliateur, mais on l'a utilisé abondamment de part et d'autre, avant et après son addenda et jusqu'à l'impasse.

[75] Quant aux fissures du plafond du garage, l'Entrepreneur les a reconnues;

[76] **En conséquence l'arbitre donne acte de la dite admission de l'Entrepreneur et conclut:**

- [77] **L'Entrepreneur devra procéder aux correctifs** conformément aux règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [78] Pour ce qui est de la porte de la salle mécanique, l'arbitre a constaté qu'elle est un véritable encombrement pour les autos.
- [79] En conséquence, ladite porte devra ouvrir vers l'intérieur tel que déjà mentionné.
- [80] **Tous les travaux devront être complétés avant le 30 juin 2005..**
- [81] Pour terminer, il est bon de souligner que côté administrateur, un dossier bien préparé, et côté Entrepreneur, un dossier rempli d'incompréhension malgré les efforts plus que louables du conciliateur Beausoleil. Voilà ce qui se dégage de la longue chronologie citée au début de la présente décision. Les bénéficiaires étaient pris entre les deux.

## COÛTS

[82] Les honoraires de l'architecte sont à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 124 du Règlement, car l'Administrateur s'est inspiré du rapport de l'architecte qui constitue, par ailleurs, la dénonciation des Bénéficiaires, lesquels ne sont que des profanes

[83] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

Montréal, 18 mars 2005

A handwritten signature in blue ink that reads "Marcel Chartier". The signature is written in a cursive style with a large initial 'M' and 'C'.

Marcel Chartier, avocat

Arbitre ( Soreconi )