

**Régie du Bâtiment**

**Soreconi**

Société

Plan de garantie no:055983

pour la résolution des  
conflits Inc.  
Dossier : 050616002

---

**Syndicat de copropriété du 900 Laval**  
**M. François Gagnon, es qualité**  
Bénéficiaire-demandeur

c.  
**Les Maisons Zibeline Inc.**  
**Entrepreneur-défendeur**

et  
**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de**  
**l'APCHQ Inc.**  
Administrateur- mis en cause

---

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(C. B1.1 r.0.2)

---

Arbitre  
Alcide Fournier  
800, Boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 2450  
Montréal, Qc.  
H3B 4V7

## **Identification des parties**

|                |                                                                                                                                     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bénéficiaire   | Syndicat de copropriété du 900 Laval<br>M. François Gagnon, es qualité<br>900, Boul. Laval, unité 140<br>Laval, (Québec)<br>H7S 2K2 |
| Entrepreneur   | Les Maisons Zibeline Inc.<br>1305, rue Bergar<br>Laval, (Québec)<br>H7S 4Z7                                                         |
| Administrateur | La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.<br>5930, L-H Lafontaine<br>Anjou, Qc<br>H1M 1S7                        |

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 18 juin 2005.

## **Historique du dossier**

|                     |                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 décembre 2003 :   | déclaration de copropriété                                                                                                |
| 15 septembre 2004 : | réception des parties communes                                                                                            |
| 13 janvier 2005 :   | lettre du syndicat                                                                                                        |
| 8 mars 2005 :       | deux lettres du syndicat                                                                                                  |
| 3 mai 2005 :        | liste des travaux à exécuter                                                                                              |
| 11 mai 2005 :       | en liasse, lettre de l'entrepreneur, lettre de M. Climatisation Chauffage et lettre de l'entrepreneur du 21 janvier 2005. |
| 26 mai 2005 :       | décision de l'administrateur                                                                                              |
| 16 juin 2005 :      | demande d'arbitrage                                                                                                       |
| 18 juin 2005 :      | nomination de l'arbitre                                                                                                   |
| 18 août 2005 :      | convocation des parties à l'arbitrage                                                                                     |
| 29 août 2005 :      | deuxième convocation des parties à l'arbitrage                                                                            |
| 26 octobre 2005 :   | visite des lieux et audience                                                                                              |

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

-pour le syndicat de copropriété : M. François Gagnon  
M. Roger Lacharité

-pour l'entrepreneur : M. Réjean Leclerc  
-pour l'administrateur : M. Michel Hamel  
Me François Caron.

[2] Dans sa demande d'arbitrage du 16 juin 2005, le syndicat de copropriété conteste les points 9 à 40 de la décision de l'administrateur rendue le 26 mai 2005.

[3] À la conférence préparatoire, il est convenu que les points en litige soumis à l'arbitrage sont les points suivants :

- 10. Finition de la surface des balcons
- 11. Finition sur le paletage du balcon de l'unité 141
- 12. Finition des revêtements d'aluminium au pourtour des balcons
- 13. Finition des colonnes décoratives des balcons
- 15. Numéros civiques ne correspondant pas avec les niveaux inscrits dans l'ascenseur
- 16. nettoyage des briques
- 17. Tapis tachés dans les corridors communs à tous les étages
- 18. Tapis de teinte différente au rez de chaussée
- 20. Céramiques tachées sur les paliers des cages d'escalier
- 21. Peinture non esthétique au pourtour des lumières encastrées
- 24. Fissure au fini de gypse au rez de chaussée, près de l'entrée d'air
- 31. Retouches de peinture sur les murs des corridors communs, cage d'escalier et portes des espaces communs
- 32. Crépi de finition sur les balcons
- 34. Absence de seuil coupe-feu au bas des portes séparant les espaces communs
- 36. Espacement entre le fascia d'aluminium des balcons et la surface du balcon.

- [4] Dans sa décision, l'administrateur considère que les points 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20 et 21 constituent des situations apparentes qui auraient dues être dénoncées par écrit lors de la réception du bâtiment.
- [5] La réception du bâtiment, pour les fins du présent litige, a eu lieu le 15 septembre 2004, alors que les premières dénonciations écrites ont été faites les 13 janvier, 8 mars et 3 mai 2005.
- [6] Il est donc clair que la dénonciation de situations apparentes a eu lieu bien après la réception du bâtiment.
- [7] Quant à la finition des surfaces des balcons (point 10), il est admis que les balcons présentaient une malfaçon, à savoir : la pente étant inversée, l'eau de ruissellement s'écoulait vers le bâtiment plutôt que vers l'extérieur des balcons.
- [8] Selon la preuve recueillie à l'audience, des discussions sur ce point ont eu lieu entre l'entrepreneur et les copropriétaires, le syndicat de copropriété n'existant pas encore au moment de ces discussions.
- [9] Selon l'entrepreneur, plusieurs possibilités de solution ont été envisagées pour régler le problème de contre pente des balcons dont la pose de pavé uni, de céramique ou de crépi.
- [10] Selon le représentant du syndicat, une entente verbale serait alors intervenue à l'effet que de la tuile céramique serait posée sur les balcons.
- [11] Selon l'entrepreneur, comme son fournisseur de tuile ne pouvait lui garantir que la tuile resterait en place, il a plutôt opté pour la pose d'un crépi.
- [12] Malgré quelques fissures normales de retrait du crépi, ce dernier est toujours bien en place plus d'un an après sa pose et après avoir subi les rigueurs d'un hiver.
- [13] En l'absence de preuve écrite d'entente entre les parties, et compte tenu de l'obligation de résultat qu'a l'entrepreneur, l'arbitre soussigné considère que l'entrepreneur a le choix des moyens pour corriger une situation déficiente.

- [14] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande du bénéficiaire et maintient la décision de l'administrateur.
- [15] Quant au balcon de l'unité 141, il est admis que le contrat préliminaire indique que le balcon doit être recouvert de pavé uni.
- [16] À l'audience, l'entrepreneur précise que, selon son ingénieur, la structure des balcons ne peut supporter le poids d'un recouvrement de pavé uni, qu'il a discuté de cette situation avec le copropriétaire du 141 qui n'exige plus la pose de pavé uni sur son balcon.
- [17] Devant cette preuve contradictoire, l'arbitre soussigné ne peut ordonner à l'entrepreneur d'installer un recouvrement de pavé uni au balcon de l'unité 141 puisque son poids pourrait menacer la solidité de toute la structure des balcons mettant aussi à risque la sécurité des personnes circulant sur les dits balcons.
- [18] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que la finition des revêtements d'aluminium au pourtour des balcons et la finition des colonnes décoratives manquait d'esthétisme. (points 12 et 13).
- [19] En effet, certains éléments n'ont pas été installés de niveau, les éléments de clouage sont apparents, et des espaces ont été laissés entre certains éléments.
- [20] Cependant, comme il s'agit d'éléments purement décoratifs, ces défauts n'affectent pas la solidité ou l'utilisation de l'immeuble, de sorte que l'arbitre soussigné ne peut donner raison au bénéficiaire.
- [21] Selon le bénéficiaire, les numéros civiques ne correspondent pas avec les niveaux inscrits dans l'ascenseur (point 15).
- [22] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que dans l'ascenseur, les étages sont indiqués de la façon suivante : rez de chaussée, 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>e</sup> étage et 3<sup>e</sup> étage. Or, l'unité 140, par exemple, qui est au 4<sup>e</sup> étage de l'édifice, est dans l'ascenseur au 3<sup>e</sup> étage ; l'unité 130 serait au deuxième et ainsi de suite.

- [23] Selon le bénéficiaire, en situation d'urgence, cette numérotation peut causer de la confusion et ainsi mettre en péril la sécurité des personnes.
- [24] Selon l'expert de la Garantie, le code du bâtiment 1990 applicable à Laval, ne contient pas de disposition spécifique sur ce point, et selon la version que vous consultez, anglaise ou française, les deux modes de numérotation des étages sont utilisés soit 1.2.3.4 ou rez de chaussée, 1, 2 et 3.
- [25] L'arbitre soussigné, compte tenu de l'absence précise de norme à ce sujet, ne peut considérer que la situation constatée constitue une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.
- [26] Quant au nettoyage des briques, (point 16), l'arbitre, à la visite des lieux, n'a pu constater la situation dénoncée sauf à la brique sous un balcon qui est plus poussiéreuse que sur le reste du bâtiment. La décision de l'administrateur est donc maintenue.
- [27] Quant aux taches sur le tapis aux étages du bâtiment (point 17), la situation a été dénoncée après la réception du bâtiment et après que les copropriétaires aient emménagé dans leurs unités.
- [28] Dans une telle situation, il devient difficile, voire impossible d'identifier avec précision le responsable des dites taches.
- [29] Ces taches ont pu être faites par les salariés de l'entrepreneur, les salariés des entreprises de déménagement embauchés par les copropriétaires ou par les copropriétaires eux-mêmes, ou par toute personne ayant circulé dans l'immeuble.
- [30] Selon les règles de la preuve, le demandeur doit établir la responsabilité de la personne à qui il demande réparation. Dans le présent litige, cette preuve n'ayant pas été faite, la décision de l'administrateur doit être maintenue.
- [31] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater une différence de teinte au tapis du couloir du rez de chaussée conduisant au garage. ( point 18).

- [32] Selon l'entrepreneur, cette différence de teinte est due uniquement au fait que les deux pièces de tapis utilisées n'ont pas été installées dans le même sens et que, sous l'effet de l'éclairage, le tapis reflète une couleur différente.
- [33] Aucune remarque n'a été faite quant à la qualité ou la pose du tapis, et le demandeur admet qu'il s'agit d'une question d'esthétisme seulement.
- [34] Selon le règlement, une telle situation ne constitue pas une malfaçon nécessitant des travaux de correction. En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.
- [35] Au point 20, le bénéficiaire dénonce la présence de taches de peinture sur les paliers des cages d'escalier. ( point 20).
- [36] À la visite des lieux, il a été évidemment impossible de déterminer si ces taches ont été faites durant la construction ou lors des retouches faites par l'entrepreneur après la réception du bâtiment.
- [37] Dans ce cas-ci, il est également clair que les taches de peinture ont été faites par les salariés de l'entrepreneur puisqu'aucune autre personne n'a procédé à des travaux de peinture à ces endroits dans le bâtiment.
- [38] En conséquence, compte tenu du fait que les taches de peinture ont pu être faites lors des retouches à la peinture faites par l'entrepreneur après la réception du bâtiment et jusqu'au 25 octobre 2005, l'arbitre soussigné estime que la dénonciation des taches a été valablement faite et l'entrepreneur devra procéder aux travaux requis pour les faire disparaître.
- [39] Au point 21, le bénéficiaire dénonce le fait que la peinture est non esthétique au pourtour des lumières encastrées.
- [40] Ni à la visite des lieux, ni à l'audience, le bénéficiaire n'a été en mesure de faire la preuve de sa demande de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.
- [41] Au point 24, le bénéficiaire demande que soit réparée une fissure au fini de gypse au plafond du couloir du rez- de-chaussée, près d'une grille de ventilation.

- [42] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été en mesure de constater la présence de la fissure au gypse. En l'absence de preuve contraire, les fissures de gypse sont généralement causées par un comportement normal des matériaux. Les fissures sont spécifiquement exclues de la garantie par le législateur.
- [43] Dans le présent litige, aucune preuve n'a été faite quant à la cause de la fissure de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.
- [44] Le bénéficiaire se plaint des retouches de peinture sur les murs des corridors communs, cage d'escalier et portes des espaces communs (point 31).
- [45] À l'audience, l'entrepreneur affirme que les égratignures sur les murs qui ont nécessité des retouches à la peinture ont pu être causées par les bénéficiaires ou par les déménageurs embauchés par ceux-ci et qu'il ne peut être tenu responsable.
- [46] Il affirme avoir procédé à des retouches uniquement pour démontrer sa bonne foi au syndicat de copropriétaires.
- [47] Comme la dénonciation des égratignures a été faite après la réception du bâtiment, la situation est la même qu'au point 17 de la présente décision, c'est-à-dire que le responsable ne peut être identifié avec précision.
- [48] Quant aux différences de teinte des retouches par rapport à la peinture originale, il est pratiquement impossible d'avoir une teinte identique avec une peinture fraîche posée sur une peinture appliquée depuis un certain temps puisque la couleur de celle-ci peut s'altérer avec le temps.
- [49] La situation dénoncée ne rencontre pas les critères de malfaçon prévus au règlement, de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.
- [50] Au point 31, le bénéficiaire demande que soit réparées les fissures au crépi des balcons.

- [51] Ce point est rattaché au point 10 (voir paragraphe 7 et suivants de la présente décision) et concerne des fissures dont la présence a été constatée à la visite des lieux.
- [52] À l'évidence, il s'agit de fissures de retrait du crépi et les tests d'impact réalisés par l'administrateur démontrent que leur présence n'affecte en rien la solidité ou la durabilité de la finition des balcons.
- [53] Comme il s'agit d'un comportement normal d'un matériau, la décision de l'administrateur est maintenue.
- [54] Le bénéficiaire réclame l'installation de seuils coupe-feu au bas des portes séparant les espaces communs (point 34).
- [55] Selon l'expert de l'administrateur, le code du bâtiment applicable n'a pas d'exigences précises sur ce point mais prévoit seulement que les matériaux ne doivent pas être de même nature d'un côté à l'autre de la porte pour éviter la propagation du feu.
- [56] Dans le présent litige, il y a des tuiles céramiques d'un côté et des tapis de l'autre côté de la porte, ce qui est conforme au code.
- [57] En conséquence, en l'absence de preuve d'un manquement à une norme précise du code, l'arbitre soussigné ne peut donner raison au bénéficiaire sur ce point.
- [58] En dernier lieu, le bénéficiaire mentionne qu'il y a un espacement entre le fascia d'aluminium des balcons et la surface du balcon.
- [59] L'entrepreneur explique que le fascia en aluminium est purement décoratif, qu'il s'agit d'une simple feuille d'aluminium posée pour cacher la façade du balcon.
- [60] Il affirme que même si l'eau s'infiltre entre le balcon et le fascia, celle-ci ne peut être retenue puisque le bas du fascia est ouvert et est conçu pour ne pas retenir l'eau.

[61] En l'absence de preuve de malfaçon, l'arbitre ne peut ordonner l'exécution de travaux de correction.

[62] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que si le bénéficiaire a raison sur au moins un point, comme c'est le cas dans le présent litige, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[63] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et analysé la preuve, l'arbitre soussigné :

- ordonne à l'entrepreneur de réaliser les travaux requis pour enlever les taches de peinture sur les tuiles de céramique aux paliers et escaliers de l'immeuble, dans un délai de 60 jours de la présente décision,

- maintient les décisions de l'administrateur sur les autres points,

- condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier  
29 octobre 2005

## Résumé

Les situations apparentes n'ayant pas été dénoncées par écrit dans le délai prévu par le règlement, les décisions de l'administrateur sont maintenues. Compte tenu du fait qu'il est possible que les taches de peinture sur les paliers et escaliers aient été faites par l'entrepreneur après la réception du bâtiment, l'entrepreneur devra les enlever. Une fissure au gypse dû à un comportement normal des matériaux n'est pas couverte par la garantie. Pas de preuve de malfaçon au crépi des balcons, les seuils coupe feu ne sont pas contraires aux normes, l'espace entre le fascia et les balcons ne constituent pas une malfaçon au sens du règlement. L'administrateur doit assumer les frais d'arbitrage.