

Régie du Bâtiment

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Contrat de garantie no:

Dossier : 050815001

**Syndicat de copropriété des maisons de ville Notre-
Dame**

M. Bruno Landry es qualité

Bénéficiaire demandeur

c.

Les propriétés Belcourt Inc.

Entrepreneur défendeur

et

La Garantie Qualité Habitation 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 des maisons de ville Notre-Dame
M. Bruno Landry es qualité
2128, rue Notre-Dame
Lachine (Québec)
H8S 2G6

Entrepreneur Les Propriétés Belcourt Inc.
6500, Route Transcanadienne, suite 210
Ville St-Laurent (Québec)
H4T 1X4

Administrateur La Garantie Qualité Habitation Inc.
7400, boul. des galeries d'Anjou, bureau 200
Anjou (Québec)
H1M 3M2

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 20 septembre 2005.

Historique du dossier

5 juillet 2004 :	Fin des travaux
11 février 2005 :	Réception des parties communes
13 avril 2005 :	Réclamation écrite
21 juin 2005 :	Inspection du bâtiment
13 juillet 2005 :	Décision de l'administrateur
15 août 2005 :	Demande d'arbitrage
20 septembre 2005 :	Nomination d'un arbitre
7 octobre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
18 octobre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
2 novembre 2005 :	Audition et visite des lieux
7 novembre 2005 :	Lettre de M. Bruno Landry
10 novembre 2005 :	Accusé réception de Me Larose de la lettre de M. Landry
29 novembre 2005 :	Lettre de Me Benoît Larose

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

-pour le syndicat :

-M. Bruno Landry

-pour l'administrateur :

-M. Normand Pitre

-Me Avelino De Andrade

-pour l'entrepreneur :

-Mme Giovanna Caruba

-M. Nels Vineberg

-M. André Gagnon

-M. Vince Mignacca, gérant de projet,

-M. Vincent Cesta, ingénieur,

-M. Dorel Friedman, architecte,

-Me Suzie Lantier, stagiaire

-Me Benoît Larose

[2] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est dressée en suivant l'ordre de la décision de l'administrateur du 13 juillet 2005, à savoir :

1. solidité des garde-corps des balcons et escaliers en bois traité
3. infiltration d'eau dans l'unité 2180
9. appuis à la base des escaliers en bois traité
10. structure des balcons en bois traité
15. gouttières
16. fenêtre du sous-sol de l'unité 2172

[3] Il est à noter que deux autres points figurent à la demande d'arbitrage originale.

[4] La hauteur des gardes corps des escaliers en bois traité (item 10) a été corrigée par l'entrepreneur, de sorte que ce point n'est plus en litige.

[5] Quant aux murets de soutènement près des descentes de garage, (point 13), le bénéficiaire, après avoir reçu les explications requises, constate que ces éléments sont exclus de l'application du règlement sur le plan de garantie et en conséquence, retire sa demande d'arbitrage.

[6] Le premier point en litige est la solidité des gardes corps des escaliers au sujet desquels l'administrateur, dans sa décision du 13 juillet 2005, a demandé à l'entrepreneur de faire des travaux pour corriger la situation.

[7] L'entrepreneur affirme avoir fait les travaux demandés par l'administrateur.

[8] À la visite des lieux, cependant, l'arbitre a pu constater, malgré les travaux exécutés par l'entrepreneur, que les gardes corps de certains escaliers en bois traité ne sont pas solides, que certains baratinis sont fendus là où des vis ont été ajoutées, et que certains sont trop courts pour être fixés solidement.

[9] En conséquence, l'entrepreneur devra à nouveau vérifier l'ensemble des gardes corps des balcons et escaliers en bois traité en les fixant plus solidement et en remplaçant les baratinis qui sont fendus, endommagés ou trop courts pour être fixés solidement.

[10] Le deuxième point en litige est une infiltration d'eau qui est survenue à l'unité 2180.

[11] Sur cette question, le représentant du syndicat souhaite que des vérifications soient faites afin de connaître les causes de l'infiltration d'eau et ce, non seulement à l'unité 2180, mais à toutes les unités résidentielles.

[12] La preuve démontre, selon les témoignages, que l'unité 2180 est la seule qui a été affectée par une infiltration d'eau, et en l'absence de malfaçon prouvée ou dommage subi aux autres unités résidentielles, l'arbitre n'est pas en mesure d'ordonner à l'entrepreneur de faire une vérification générale du bâtiment sur ce point.

[13] Quant à l'infiltration d'eau survenue à l'unité 2180, l'entrepreneur a procédé aux travaux de correction.

[14] De l'affirmation même de l'occupante de l'unité 2180, depuis que l'entrepreneur a exécuté les travaux, aucune autre infiltration d'eau ne s'est produite.

[15] En réalisant les travaux, l'entrepreneur s'est acquitté de son obligation de résultat que lui impose la loi puisque aucune infiltration d'eau ne s'est reproduite.

[16] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut ordonner à l'entrepreneur d'exécuter d'autres travaux à ce sujet.

[17] S'appuyant sur un rapport d'inspection émis par M. Sylvain Dionne et daté du 01 mars 2005, le représentant du syndicat fait valoir qu'il y a des anomalies à la structure des terrasses/galerie arrière, certaines pièces structurales sont manquantes. (Point 11)

[18] De plus, cet expert affirme que « La portée est trop longue. Cela affaiblit l'ensemble structural et peut créer des dommages. »

[19] Cet expert recommande de faire vérifier la capacité portante par un ingénieur.

[20] À la suite de ce rapport, M. Vincent Cesta, ingénieur, a rédigé le 2 mai 2005, les commentaires suivants :

« La poutre principale en porte à faux de 8 pieds est laminée en bois composés de 6,2x12 et 1, contre plaqué de _ boulonnée avec des boulons _ de diamètre. Cette poutre a une capacité portante de 125 psf. pour le balcon 8' x 20 '. Le Code national du Bâtiment exige une résistance de capacité de 70 psf. pour bâtisses résidentielles. La déflexion du à la charge vive est de 0.25 " qui est inférieure à $L/240=0.40$, selon la code. Le doublage de la poutre a été fait pour accommoder une agrandissement du balcon de 7' à 8'. »

[21] Ainsi, de la preuve faite tant par rapports d'experts que par témoignage direct à l'audience, l'arbitre comprend que l'expert du syndicat bénéficiaire recommandait, avant de se prononcer définitivement, de faire vérifier le tout par un ingénieur.

[22] Cette vérification a été faite par M. Cesta, ingénieur, qui a affirmé que la structure des balcons est conforme aux exigences du Code national du bâtiment.

[23] Cette preuve étant prépondérante, l'arbitre ne peut faire droit à la demande du syndicat.

[24] Le syndicat dénonce le fait que les appuis à la base des escaliers en bois traité reposent soit directement sur le sol, soit sur des supports improvisés comme des briques, et demande qu'elles soient appuyées sur des bases en béton.

[25] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que les supports de plusieurs escaliers reposent directement sur le sol, que certains reposent sur une ou même deux briques.

[26] À l'audience, il est mis en preuve que le bois traité utilisé rencontre la norme CSA080 qui permet que ledit bois soit en contact directement avec le sol et ainsi rencontre les exigences minimales du code du bâtiment.

[27] Cependant, pour les escaliers dont les supports reposent sur des briques, la hauteur de la première marche est plus élevée que ce que permet le code (certaines mesures ayant été faites par M. Friedman lors de la visite des lieux), ce qui cause une situation potentiellement dangereuse pour les usagers.

[28] L'arbitre soussigné estime que cette situation découle directement de la méthode d'installation des supports des escaliers, faisant l'objet du présent arbitrage.

[29] En conséquence, l'entrepreneur devra vérifier chaque escalier et réaliser les travaux requis pour que toutes les marches soient d'une hauteur permise par le code.

[30] Le représentant du syndicat dénonce le fait que les gouttières, en évacuant les eaux du toit, minent le terrain.

[31] Le code du bâtiment prévoit à l'article « 9.14.6.4 Descente d'eau. Si une descente d'eaux pluviales n'est pas raccordée à l'égout, il faut prendre des mesures pour éviter l'érosion du sol. »

[32] En conséquence, l'entrepreneur devra prendre les mesures qui s'imposent pour éviter l'érosion du sol.

[33] Le dernier point en litige concerne la fenêtre du sous-sol de l'unité 2172.

[34] Bien que le représentant du bénéficiaire souhaite une décision sur l'ensemble des fenêtres du sous-sol, l'arbitre soussigné doit selon le règlement, limiter son intervention aux seules décisions rendues par l'administrateur du plan.

[35] Or, la décision de l'administrateur concerne uniquement la fenêtre du sous-sol de l'unité 2172.

[36] Selon le représentant du bénéficiaire, le niveau du sol n'est pas à 8 pouces du bas du seuil de la fenêtre, ce qui est contraire aux normes.

[37] Dans son rapport du 01 mars 2005, l'expert du bénéficiaire affirme à la page 11 :

« Il est alors recommandé de maintenir un dégagement d'au moins 6 à 8 pouces entre le bas du seuil de la fenêtre et le niveau du sol. L'installation d'un puits de fenêtre (margelle) est essentielle pour toute fenêtre localisée sous le niveau moyen du sol. »

[38] Compte tenu du fait que la fenêtre en litige est au dessus du niveau du sol, une margelle n'est pas obligatoire selon l'expert du bénéficiaire.

[39] Quant à la hauteur recommandée de 6 à 8 pouces dont parle cet expert, il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation.

[40] Selon l'affirmation de M. Friedman, architecte, l'article du code cité par le bénéficiaire ne s'applique à la situation en litige, mais vise les parements des murs seulement.

[41] L'article 9.15.4.3. du code du bâtiment prévoit :

« Élévation : Les murs de fondation extérieurs doivent s'élever à 150mm au moins au dessus du niveau du sol. »

[42] Cet article tend à confirmer l'opinion de M. Friedman puisqu'il est spécifié « mur de fondation ».

[43] Le fardeau de la preuve appartient au bénéficiaire demandeur. L'arbitre soussigné constate que la preuve contradictoire offerte ne lui permet pas de conclure à une malfaçon concernant le point en litige et rejette la demande du bénéficiaire.

[44] Le bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[45]
l'arbitre :

Après avoir visité les lieux, analysé la preuve, entendu les témoignages,

-rejette les demandes du bénéficiaire concernant

- l'infiltration d'eau au 2180
- la structure des balcons
- la fenêtre du 2172

-ordonne à l'entrepreneur

- de solidifier les garde corps des escaliers en bois traité tel que décrits au paragraphe 9 des présentes,
- de prendre les mesures pour éviter l'érosion sous la sortie d'eau des gouttières,

- de prendre les mesures pour que la hauteur des marches des escaliers en bois traité soient conformes au code.

-condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage,

-compte tenu de la saison hivernale, accorde à l'entrepreneur jusqu'au 1er juin 2006 pour réaliser les travaux.

Alcide Fournier
Arbitre

28 novembre 2005

Résumé

L'infiltration d'eau ayant été réparée, l'entrepreneur n'a pas à effectuer d'autres travaux. Selon un rapport d'ingénieur, la structure des balcons est conforme aux normes. La décision de l'administrateur est maintenue concernant la fenêtre au sous-sol de l'unité 2172. L'entrepreneur doit à nouveau solidifier les gardes corps, prendre les mesures pour éviter l'érosion sous les gouttières, s'assurer que les marches des escaliers des balcons en bois traité soient conformes aux normes. Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.