

Régie du Bâtiment

No Bâtiment : 2923942

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051215001

**Syndicat de Copropriété du 345, rue
Éricka**

Bénéficiaire

-c-

Les Maisons Zibeline Inc.

Entrepreneur

-et-

**La Garantie des bâtiments
résidentiels 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
Me Michel A. Jeannot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires : *Syndicat de copropriété du 345, rue Éricka*
A/s. : M. Marcel Bolduc
14379, Jolicoeur
Suite 201
Pierrefonds (Québec)
H9H 5M5

Entrepreneur: *Les Maisons Zibeline Inc.*
1305, rue Bergar
Laval (Québec)
H7L 4Z7

Administrateur : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Stéphane Paquette
(Savoie Fournier)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 1^{er} février 2006.

Historique du dossier :

12 décembre 2003 : Déclaration de copropriété;
12 novembre 2004 : Réception du bâtiment;
19 janvier 2005 : Liste des travaux à terminer;

22 février 2005 : Liste des travaux à terminer;

29 mars 2005 : Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire;

8 avril 2005 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

12 avril 2005 : Lettre de l'Entrepreneur au Bénéficiaire;

25 avril 2005 : Lettre du Bénéficiaire à l'Administrateur;

12 mai 2005 : Lettre de l'Administrateur à l'Entrepreneur;

22 juin 2005 : Résolution du conseil d'administration (Bénéficiaire);

4 juillet 2005 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

5 août 2005 : Lettre du Bénéficiaire à l'Entrepreneur;

15 août 2005 : Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur et récépissés postaux;

25 août 2005 : Lettre de l'Entrepreneur à l'Administrateur;

10 novembre 2005 : Inspection du bâtiment;

1^{er} décembre 2005 : Décision de l'Administrateur (Pierre Bonneville) et récépissés postaux;

15 décembre 2005 : Demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

18 janvier 2006 : SORECONI obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;

1^{er} février 2006 : Nomination de l'arbitre;

1^{er} février 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;

3 avril 2006 : Correspondance de l'Administrateur à l'arbitre;

25 avril 2006 : Lettre de l'arbitre aux parties, les convoquant à l'audience, le 6 juin 2006, à 13h30;

19 mai 2006 : Réception par l'arbitre d'un cahier de pièces supplémentaires émis par l'Administrateur, suite à la décision du 25 janvier 2006;

6 juin 2006: Audience

Étaient présents pour le Bénéficiaire :
M. Marcel Bolduc, M. Arsène Corbeil

Était présent pour l'Entrepreneur :
M.Éric Barbier, M. Réjean Leclerc,
M. Philippe Woodrough

Étaient présents pour l'Administrateur :
Me Stéphane Paquette, M. Pierre Bonneville

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13:30 heures, mardi le 6 juin 2006.
- [2] Séance tenante, l'Administrateur remet un cahier de pièces supplémentaires et complète son dossier avec le dépôt de la pièce A-23 (la demande de réclamation des Bénéficiaires du 22 juin 2005).
- [3] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties et est interrompue de deux (2) visites du site.

Admission :

- [4] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise et réception des parties communes eue lieu le ou vers le 12 novembre 2004. La première réclamation écrite des Bénéficiaires fut transmise à l'Administrateur en date du ou vers le 7 juillet 2005 et les inspections eurent lieu le 10 novembre 2005 et (une inspection supplémentaire) le 13 janvier 2006.
- [5] La première décision de l'Administrateur fut rendue le 1^{er} décembre 2005, et une deuxième décision (suivant l'inspection supplémentaire du 13 janvier 2006) est datée du 25 janvier 2006, toutes deux sous la plume de Pierre Bonneville, T.P., inspecteur-conciliateur, service des inspections et de conciliation de l'Administrateur.
- [6] Je rappelle que la demande d'arbitrage se limite aux points 3, 4, 6, 8 et 11 des décisions précitées.

[7] Je précise de plus que l'Entrepreneur est demandeur et il s'objecte aux décisions de l'Administrateur qui a accepté de considérer être en présence de malfaçons non-apparentes (conformément à l'article 3.2 du Contrat de Garantie) qui ont été dénoncées par écrit dans l'année suivant la réception.

[8] Puisque c'est l'Entrepreneur qui est en demande, il a le fardeau de la preuve et sans lui imposer un fardeau indu, il a néanmoins la charge de me convaincre.

3. Réparation au mécanisme de verrouillage de la porte intérieure du hall d'entrée.

[9] Ici, il s'agit du bris du doigt d'armature activé par le mécanisme de verrouillage au bas de la porte intérieure gauche du hall d'entrée.

[10] L'Entrepreneur, alors qu'il administrait l'immeuble, nous représente qu'en tout temps pertinent, ce mécanisme fonctionnait parfaitement. S'il y eut bris, ce fut après la réception par le Syndicat du bâtiment et qu'en toutes probabilités, se sont les différents propriétaires, lors de l'aménagement de leur partie privative (et/ou leur représentant préposé, mandataire ou commettant) qui ont endommagé ce mécanisme.

[11] Quoiqu'il en soit, cet élément apparaît à la liste préétablie d'éléments à vérifier des parties communes du bâtiment (l'étape 5B), et appert avoir été soulevé lors de l'inspection pré-réception par les administrateurs actuels du Syndicat.

[12] Qu'il s'agisse ou non de malfaçon non-apparente, le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment qui est dénoncé, par écrit, au moment de la réception du bâtiment, est couvert par le Plan de Garantie¹. Il s'agit d'un élément dénoncé à l'étape 5B, il s'agit de parachèvement dénoncé par écrit au moment de la réception et pour cette raison, je ne peux que maintenir la décision de l'Administrateur.

4. Accumulation d'eau au perron de béton face à l'entrée principale

[13] Ici l'Entrepreneur nous représente que cette dalle de béton est flottante et qu'elle n'est pas rattachée à la bâtisse.

[14] L'Entrepreneur plaide l'article 4.9 du Plan de Garantie, lequel article reprend essentiellement le neuvième alinéa de l'article 12 du Règlement, lequel prévoit, entre autre, qu'est exclus de la garantie :

¹ Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, c.B-1.1, r.0.2, art. 10.1.

« (...) tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, tel (...) le terrassement, les trottoirs, les allées, (...) ».

- [15] L'Administrateur plaide qu'il s'agit de la dalle (le plancher) du perron d'entrée au bâtiment, il est recouvert d'un toit, ce toit repose sur des colonnes de briques et ces colonnes semblent encreées à la dalle de béton.
- [16] Si cette dalle n'est pas rattachée à la fondation (à son extrémité sous la porte d'entrée) ce qui n'est pas admis, voire même inféré, de toute évidence, cette dalle de béton enchâsse et/ou enclave des colonnes de briques qui supportent un toit, lequel (le toit) est rattaché à la façade avant du bâtiment.
- [17] Il s'agit du parvis, un parvis fait partie intégrante du bâtiment. Je ne souscris pas à la théorie de l'Entrepreneur, et pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.

6. Accumulation d'eau le long du mur au stationnement J.

- [18] Ici l'Entrepreneur a déjà effectué une réparation, tel que le demandait l'Administrateur et, semble-t-il, a fait usage d'une méthode reconnue et acceptée de tous. Il y a appert ne plus avoir d'accumulation d'eau le long du mur au stationnement J. Par contre, l'Entrepreneur devait de plus apporter certains correctifs et réparer le mur de gypse détérioré par l'eau et/ou une trop grande humidité (où autrefois s'accumulait l'eau) et reprendre l'application de la peinture sur ledit mur.
- [19] L'Entrepreneur se refuse à réparer le mur, nous démontrant qu'il appert avoir été esquiné (le mur au stationnement J) et qu'il n'est pas responsable du dommage causé par autrui.
- [20] Effectivement, ce mur semble comporter deux (2) types d'imperfections, un premier type d'imperfection assez répandue sur toute la longueur de la partie basse du mur, un certain gondolement sous la peinture, un reflet évident d'un excès d'eau et/ou d'humidité, ainsi qu'un second type, des marques à quelques endroits, où il appert qu'effectivement, le mur a été esquiné. La peinture est écaillée et il appert que ce dommage résulte plus d'un impact plutôt que de l'eau et/ou l'humidité.
- [21] L'Accessoire devant suivre le principal puisque l'eau s'est accumulée le long du mur du stationnement et qu'elle a occasionné des dommages à la propriété, l'Entrepreneur se doit de réparer ces éléments.
- [22] Pour ces motifs, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur avec une distinction, l'Entrepreneur n'aura pas à réparer les marques d'impacts facilement identifiables.

8. Accumulation d'eau devant la porte de service du garage côté intérieur

- [23] Il existe ici une dénivellation inégale avec la résultante que l'eau s'accumule devant la porte de service du garage et, subsidiairement, devant la porte de garage.
- [24] De l'eau était présente lors de notre inspection (une belle journée ensoleillée où le mercure avait atteint plus de vingt-huit degrés Celsius (28°C), une journée qui avait été précédée par trois (3) autres journées d'ensoleillement). Nous avons de plus, séance tenante, procédé à un déversement d'eau et avons constaté que la dénivellation proscrit l'écoulement vers les drains prévus à cet effet.
- [25] À nouveau ici il s'agit d'un élément dénoncé à l'étape 5B, il s'agit donc de parachèvement dénoncé par écrit au moment de la réception et pour cette raison, je ne peux que maintenir la décision de l'Administrateur.

11. Accumulation d'eau dans les murs de briques lors de tempête de neige.

- [26] Ici la preuve non contredite est à l'effet qu'un débordement d'eau, au niveau de la toiture, se serait produit l'an dernier, permettant à l'eau de s'infiltrer derrière le revêtement de briques, causant ainsi des dommages au fini intérieur.
- [27] La décision du 1^{er} décembre 2005 résultait d'une inspection du 10 novembre précédent. Considérant les conditions climatiques prévalant alors il fut décidé de suspendre toute décision de l'Administrateur sur ce point, que cet élément resterait « ouvert » et dès que la situation se manifesterait de nouveau, avant le 15 avril 2006, les Bénéficiaires devaient communiquer avec l'Administrateur (et l'Entrepreneur), afin de permettre d'effectuer, en temps opportun, une nouvelle inspection.
- [28] À la demande des Bénéficiaires, l'Administrateur a procédé, le 13 janvier 2006, à une inspection supplémentaire.

Discussions :

- [29] Il s'agit d'un toit plat couronné d'une mansarde (décorative) d'une hauteur qui varie de (approximativement) six (6) à dix (10) pieds. Cette mansarde ceinture complètement le périmètre de l'immeuble et chapeaute des parapets de dix-huit (18) pouces.

- [30] L'hypothèse acceptée de tous est que l'eau sur le toit s'est accumulée et aurait atteint un tel niveau qu'elle aurait débordé (passée par-dessus la mansarde de dix-huit (18) pouces!).
- [31] On représente au soussigné (tant l'Entrepreneur que de l'Administrateur) qu'une succession de barrages et/ou banquettes se seraient créées résultant d'une succession d'évènements neige, redoux, fonte, glace (en boucle) avec résultante que l'eau se serait accumulée derrière une fortification de neige et de glace. L'eau se serait accumulée jusqu'à et/ou vers dix-huit (18) pouces de haut pour ensuite percoler sur la façade l'extérieur. Le haut de cette façade, immédiatement à l'extérieur de ce parapet, est constitué d'une rangée de briques, une couche d'uréthane et le mur. Ces trois (3) couches sont visibles et non-étanches. Toute eau qui franchit le dessus du parapet ne peut que percoler entre le mur extérieur, l'uréthane et/ou la brique.
- [32] L'Entrepreneur représente qu'il s'agit d'une toiture type thermos, d'une qualité de construction exceptionnelle et qu'il fallait des circonstances très, très, très particulières pour que ce qui s'est produit se produise.
- [33] Au soutien de ses représentations, l'Entrepreneur fait témoigner Monsieur Philippe Woodrough, architecte rattaché au bureau qui a conçu les plans (du moins ceux de la toiture) du bâtiment. Monsieur Woodrough nous représente qu'il n'a fait aucune vérification diligente quant à l'état présent de la toiture, il ignore si les travaux ont ou non été faits de façon conforme aux plans et devis, ni lui ni son bureau n'ont adressé de surveillance des travaux et n'ont fait aucune inspection post-travaux.
- [34] Suivant notre inspection du site, nos constats, et après révision par Monsieur Woodrough des plans et devis, force lui est de constater que le toit, tel que vu, n'est pas représentatif des plans et devis. Dans un premier temps, la mansarde est trop longue; les plans et devis prévoient un espace entre la mansarde et le toit de plus ou moins douze (12) pouces (la mansarde étant supportée avec un point d'encrage sur le parapet). Dans les faits, et tel qu'il appert des photos 1 et 2 de l'onglet 20 du cahier de pièces supplémentaires émis par l'Administrateur, il n'y a que de deux (2) à quatre (4) pouces d'espace entre la mansarde et le toit. Monsieur Woodrough précise que les plans et devis prévoyaient un écart de douze (12) pouces afin de favoriser la circulation de l'air et subsidiairement, nuire à l'accumulation de neige et en d'autre temps, favoriser l'assèchement.
- [35] Aussi nobles puissent être les raisons pour lesquelles l'écart entre la toiture et la mansarde est si réduit (i.e. de deux (2) à quatre (4) pouces plutôt que douze (12) pouces), force nous est de constater que cette

situation (a contrario) nuit à la circulation de l'air, favorise l'accumulation de neige et, en d'autre temps, n'est pas favorable à l'assèchement.

- [36] De plus, le plan prévoit qu'une membrane devait être installée et/ou posée jusqu'aux cadres d'acier apparents (les trusts) qui supportent la mansarde, les photos 3 et 6 démontrent qu'il n'y a pas de membrane jusqu'aux cadres d'acier porteur (les trusts) tout au contraire, ces derniers semblent être à nu.
- [37] Fait important, ces cadres (trusts) perforent la mansarde. Ceci nous apprend que l'eau n'est pas nécessairement contrainte à passer par-dessus cette mansarde avant de percoler à l'intérieur des murs, elle n'a qu'à se rendre à l'endroit où ce cadre (trust) traverse la mansarde pour (possiblement) percoler vers l'intérieur.
- [38] Autre (3^{ème}) divergence entre l'état du toit et ce qui avait été prévu aux plans et devis, on retrouve que la construction prévoyait une gaine élastomère jusqu'aux cadres d'acier (trusts). La réalité est toute autre; aucune membrane élastomère n'a été posée (et tel que repris, rien ne se rend jusqu'aux cadres d'acier).
- [39] Nous savons (puisqu'il semble faire consensus) que les pentes du toit sont très bonnes et que les puits (les drains) sont très bien situés.
- [40] Le fait que l'Entrepreneur n'ait pas suivi les plans et devis à la lettre n'est pas attributif de responsabilité. En tout état de cause, il peut y avoir des comparables mais, l'Entrepreneur a une obligation de résultats et force nous est de constater que les mesures de protection ont été insuffisantes puisqu'il y eut accumulations d'eau en provenance de la toiture.
- [41] Je suis donc d'opinion que la structure et/ou la forme de la structure qui se compose d'une palissade de six (6) à dix (10) pieds au périmètre d'un toit plat, favorise l'accumulation d'eau et de neige et qu'en absence d'apport mécanique (et/ou électrique) le gel et dégel (en boucle) produira indubitablement une situation favorable à l'accumulation d'eau.
- [42] Je rappelle que nous sommes dans la première année de la réception par le Syndicat du bâtiment et le présent point m'appert, de toute évidence, être une malfaçon non apparente qui fut dénoncée par écrit à l'intérieur du délai prévu à l'article 3.2 du Contrat de Garantie.
- [43] Il est possible que le niveau de gravité soit insuffisant pour qualifier cet élément de vice caché mais là n'est pas la question; pour être une malfaçon, il n'est pas nécessaire d'atteindre un niveau de gravité tel que la doctrine et la jurisprudence ont prévu en cas de vice caché (i.e. une

malfaçon n'est pas un vice majeur, n'est pas un vice caché, n'est possiblement même pas un vice).

[44] Je suis d'opinion qu'il y a preuve de malfaçon. Pour cette raison, je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur.

[45] Considérant que l'Entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des correctifs et/ou de la méthode de correction appartient à l'Entrepreneur (in fine art. 2099 Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat.

[45] Conformément à l'article 123 du Règlement, les coûts de l'arbitrage sont partagés, à part égale, entre l'Administrateur et l'Entrepreneur puisque ce dernier est demandeur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJÈTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur sur les points 3, 4, 6, 8 et 11 des décisions des 1 décembre 2005 et 25 janvier 2006;

LE TOUT avec frais partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, ce 12 juin 2006



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI