

**TRIBUNAL D'ARBITRAGE**  
Constitué en vertu du *Règlement sur le plan de garantie*  
*des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Société pour la résolution des conflits Inc. (SORECONI)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Entre

Syndicat des copropriétaires des 5410 @ 5476 rue de Mentana  
Bénéficiaire / demandeur

c.  
9052-9850 Québec Inc.  
Entrepreneur

et  
LA GARANTIE D.B.R.N. DE L'APCHQ  
Administrateur du plan de garantie

N° dossier Garantie : 068705  
N° dossier SORECONI 060222002

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	Claude Méryneau
Pour les bénéficiaires :	Mme Jacqueline Bissonnette
Pour l'entrepreneur :	M. Jean Bouchard
Pour l'administrateur :	Me François Laplante
Date d'audience :	11 décembre 2006

Lieu d'audience : Bureau de l'arbitre

Date de la décision : 29 décembre 2006

---

[1] L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 17 mars 2006.

[2] Le 22 mars 2006, l'arbitre fait part aux parties de sa disponibilité pour la tenue de l'audition et leur demande de faire de même dans les deux jours suivants.

[3] Une première date d'audition est fixée au 16 mai 2006. À la demande des bénéficiaires, l'audition est remise au 12 juin 2006.

[4] À la demande des bénéficiaires, qui n'avaient pas reçu le rapport de leur expert, l'audition est remise au 17 novembre 2006.

[5] À la demande des bénéficiaires, dont l'expert n'avait pu prendre connaissance du rapport d'expert de l'entrepreneur, l'audition est reportée et a été tenue le 11 décembre 2006.

[6] En compagnie des représentant des parties et de leurs experts l'arbitre a fait la visite des lieux le jour de l'audition.

[7] Les bénéficiaires appellent de la décision de l'administrateur rendue le 26 janvier 2006 portant sur les points suivants :

1. Corrosion à l'ensemble des escaliers avant et arrière
2. Sortie d'eau extérieure arrière

[8] Au cours de l'audition, les bénéficiaires abandonnent leur réclamation relative à l'application d'une peinture de couleur plus foncée et celle portant sur l'installation de 5 robinets extérieurs à l'arrière des parties communes.

## **LES FAITS**

[9] Selon M. Réal Gagnière, représentant du Syndicat des copropriétaires, les travaux de peinture sur l'extérieur du bâtiment ont été faits entre le mois d'août et le mois d'octobre 2004.

[10] Le rapport d'inspection des parties communes (pièce A-3), préparé à la demande de l'entrepreneur par « Conseiller technique en Habitation Pierre Rhainds », daté du 4 novembre 2004, fait état de la malfaçon suivante :

*« 11. Il y a de la corrosion au travers de la peinture sur les garde-corps et escaliers arrière de la partie de l'immeuble portant les numéros civiques 5464 à 5476. »*

[11] Le 14 décembre 2004, le Syndicat des copropriétaires devient administrateur du bâtiment.

[12] Après consultation des copropriétaires, le 3 mars 2005, le Syndicat fait parvenir à l'entrepreneur une liste de corrections à faire sur le bâtiment. L'entrepreneur répond aux demandes du Syndicat le 11 mars 2005 (pièce A-5) et, plus précisément, sur l'objet de l'appel, comme suit :

*« Corrosion des escaliers arrières, nous allons les repeindre en partie au printemps prochain et proposons de changer la couleur, à discuter avec un de vos représentants. »*

[13] Le 2 mai 2005, le Syndicat transmet à l'entrepreneur une nouvelle liste intitulée « Parachèvement des travaux et éléments de déficiences » dont copie est expédiée à l'administrateur (pièce A-6) en précisant :

*« 3) corrosion de l'ensemble des escaliers avants et arrières. »*

[14] Le 16 mai 2005, le Syndicat réclame à l'entrepreneur de reprendre en entier la peinture des escaliers avant et arrière et n'accepte pas de simples retouches.

[15] Le 21 septembre, des peintres mandatés par l'entrepreneur commencent des travaux de retouches de la peinture sans faire de sablage. Le même jour, M. Gagnière prend des photos qu'il dépose comme pièce B-1.

[16] Le 21 septembre 2005, le Syndicat des copropriétaires met l'entrepreneur en demeure de cesser les travaux de retouches de la peinture, alors qu'il s'était engagé, le 16 mai précédant, à repeindre entièrement la structure métallique avec la même teinte que celle retenue pour la Phase II. (pièce B-4, lettre de Madame Bissonnette). Ce jour-là, Madame Bissonnette prend également des photos qui sont déposées comme pièce B-3.

[17] Le 22 septembre 2005, le Syndicat intime de nouveau à l'entrepreneur l'ordre de cesser les travaux de retouches de peinture. (pièce B-5).

[18] Le 3 octobre 2005, l'administrateur accuse réception des documents du Syndicat datés du 8 juin 2005 et requiert d'autres éléments d'information qui permettront l'ouverture d'un dossier de réclamation (pièce A-12).

[19] Le 14 novembre 2005, l'administrateur donne à l'entrepreneur l'avis de 15 jours pour intervenir suite aux plaintes du Syndicat.

[20] Monsieur Réнал Cyr procède à l'inspection du bâtiment le 15 décembre 2005 et produit la décision datée du 26 janvier 2006, reçue le 3 février 2006 et portée en arbitrage par le Syndicat le 22 février 2006 après un échange de correspondance avec l'administrateur se terminant le 17 février 2006.

### **PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES**

[21] Monsieur Réал Gagnière, président du Syndicat des copropriétaires à l'époque de l'inspection, transmet par courriel à M. Cyr copie des photographies contenues en B-1 pour qu'il en tienne compte lors de la rédaction de son rapport d'inspection du 15 décembre 2005. Il croit que M. Cyr n'a pas ouvert son courriel avant l'expédition de son rapport.

[22] Alors que la demande d'arbitrage est en instance, le 8 juin 2006, des peintres retenus par l'entrepreneur font des retouches de peinture. M. Gagnière leur intime l'ordre de cesser les travaux et il appelle la police.

[23] M. Gagnière dépose, comme pièce B-7, la lettre du 8 juin 2006 de Madame Bissonnette qui somme l'entrepreneur de cesser immédiatement les travaux de peinture.

[24] Le 8 juin 2006, une inspection des escaliers métalliques est réalisée par un représentant de la firme Inspect-sol Inc. dont les services avaient été retenus par le Syndicat « *afin d'évaluer l'état du revêtement de peinture des escaliers métalliques d'accès* ».

[25] Le 22 août 2006, Inspect-sol Inc. produit son rapport.

[26] M. Gagnière et Madame Élizabeth Powell, représentant le Syndicat, participent à une rencontre avec M. Bouchard, représentant de l'entrepreneur, pour discuter des recommandations du rapport d'Inspect-sol Inc. M. Gagnière affirme que M. Bouchard a reconnu les anomalies lors de la préparation des métaux pour la peinture.

[27] M. Gagnière affirme que M. Bouchard a reconnu les recommandations de Inspect-sol Inc. et qu'il a convenu de soumettre une proposition d'entente au Syndicat pour corriger les problèmes de peinture.

[28] Le 9 octobre 2006, Madame Powell refuse la proposition de M. Bouchard.

[29] M. Gagnière conclut qu'à trois reprises, depuis la réception du bâtiment, des retouches de peinture ont été effectuées, y compris celles faites le 27 septembre 2006, qui n'ont pas empêché la rouille de réapparaître de façon importante parce qu'aucun sablage n'a été fait. Il s'agissait, à chaque fois, de retouches cosmétiques qui ne réglaient pas le problème de corrosion.

[30] Madame Jacqueline Bissonnette, représentante du Syndicat emménage dans son unité le 25 septembre 2004. Elle avait signé son offre d'achat en juillet. En août, elle a visité le chantier et a pris les photos qu'elle dépose comme pièce B-2. Au moment d'emménager, la construction des escaliers et des balcons n'est pas terminée. Les peintres n'ont fait aucun sablage et n'ont posé aucun apprêt avant d'appliquer la peinture. La corrosion la plus évidente était sur les grilles.

[31] Selon Madame Bissonnette, la peinture appliquée sans préparation n'arrête pas la progression de la corrosion en janvier, février et mars 2005. Les retouches, faites malgré les objections du Syndicat, ne freinent pas la corrosion qui continue de se manifester. Le 8 juin 2006, même si l'audition de l'appel avait été fixée par l'arbitre au 12 juin 2006, l'entrepreneur décide de nouveau de faire des retouches et Madame Bissonnette est obligée d'intimer une autre fois, par écrit, à l'entrepreneur l'ordre de cesser les travaux.

[32] Une nouvel appel de M. Gagnière à la police n'a pas empêché l'entrepreneur de continuer les retouches de peinture le 8 juin 2006.

[33] Madame Bissonnette demande ensuite à M. Steve Lécuyer, ing., auteur du rapport d'Inspect-sol Inc. du 22 août 2006, d'informer l'arbitre de ses observations et de ses recommandations pour établir les sources potentielles de la corrosion prématurée de la structure.

[34] M. Lécuyer fait état de sa formation et de son expérience professionnelle et procède ensuite à l'explication de son rapport. Il précise que le mandat donné à son entreprise était de déterminer si les structures métalliques observées montraient une usure normale ou prématurée des surfaces peintes.

[35] À son avis la corrosion apparente est causée par une préparation inadéquate des surfaces peintes. Se référant aux différentes photos annexées à son rapport, certaines d'entre elles prises précédemment par M. Gagnière, il explique les causes de l'apparition de la corrosion et les moyens de la prévenir. Toutefois il ne met pas en doute la qualité des structures.

[36] Il met en doute l'efficacité des retouches qui ont été faites. Il insiste sur la nécessité de poncer les gouttes de soudure causées par les travaux d'installation des structures avant d'appliquer de nouvelles couches de peinture.

[37] Il maintient les recommandations qui sont contenues à la section 3.0 de son rapport.

[38] M. Lécuyer convient qu'il faudra environ 5 ans pour que l'application de ses recommandations règle le problème.

[39] Enfin M. Lécuyer rappelle une rencontre avec M. Bouchard et un entrepreneur au cours de laquelle il fut admis que le nettoyage des surfaces à peindre n'avait pas été fait.

[40] En réponse aux questions de Me Laplante, M. Lécuyer admet :

- Que son rapport est basé sur les relevés faits par un autre membre de l'équipe technique de la firme;
- Qu'il y a eu amélioration de la situation sur le plan visuel;
- Qu'il s'est appuyé sur les photos prises par M. Gagnière pour conclure que certains dommages avaient été causés par les travaux de soudure pendant l'installation des structures.

#### **PREUVE DE L'ENTREPRENEUR**

[41] M. Jean Bouchard, représentant de l'entrepreneur, témoigne à l'effet qu'en général il parvient à s'entendre avec les administrations des quelque 450 condos construits au cours des 7 dernières années.

[42] M. Bouchard reconnaît une certaine responsabilité pour l'apparition de la corrosion sur les structures métalliques.

[43] Il confirme la rencontre avec M. Lécuyer et son entrepreneur en structures métalliques. Toutefois il restreint son accord avec M. Lécuyer à la nécessité de nettoyer certaines soudures de leur laitier avant d'appliquer la peinture.

[44] Même si la demande des bénéficiaires de changer la couleur des structures métalliques a été abandonnée, M. Bouchard affirme qu'il en aurait coûté environ \$24,000.00 pour y donner suite.

[45] Aux questions de Madame Bissonnette, M. Bouchard répond comme suit :

- Il est vrai que la rouille paraît moins sur une structure peinte en gris;
- Les administrateurs doivent retoucher la peinture dans les trois ans suivant la fin de la construction;
- Il est vrai que l'exposition au soleil côté ouest du bâtiment aggrave la situation.

[46] Aux questions de Me Laplante, M. Bouchard répond comme suit :

- Il ne savait pas, mais il est d'accord, que les tressons de soudures devaient être poncés avant d'appliquer la peinture;

- Il est d'accord pour rendre conforme aux normes les trous oblongs de certaines connexions boulonnées;
- Toutefois il n'est pas d'accord avec la recommandation de M. Lécuyer de souder de façon hermétique les accès des faces de contact d'acier non protégés entre les éléments d'acier;
- Il maintient que les surfaces retouchées en septembre 2005 ont été nettoyées avant d'appliquer la peinture;
- Suite à une décision arbitrale à cet effet, il ne pourrait exécuter les travaux demandés au printemps à cause du manque de main d'œuvre. Il serait possible de la faire après les vacances de la construction et au mois d'août.

[47] M. Bouchard demande ensuite à M. Sébastien Dubé, de SGS X-PER-X, de faire état de sa formation et de son expérience professionnelle. Ce dernier procède ensuite à l'explication de son rapport daté du 8 novembre 2006. Il précise que le mandat donné à son entreprise consiste dans l'évaluation du revêtement appliqué sur la structure des escaliers et des surfaces apparentes de la poutre en « I » des patios.

[48] M. Dubé a prélevé des « chips » de peinture et les a analysés. Il s'agit de peinture alkyd de type Tremclad qui pénètre bien le métal. Il a noté un retrait le long des aspérités. Il y a danger de « flaker ». Sur la poutre en « I », la peinture ne se rend pas aux interstices. Le problème de corrosion reviendra.

[49] Dans l'ensemble, la corrosion apparente est d'ordre esthétique. La qualité de la structure n'est pas affectée.

[50] M. Dubé est en désaccord avec la recommandation de M. Lécuyer de « *souder de façon hermétique les accès des faces de contact d'acier non protégées afin de prévenir l'apparition de corrosion entre les éléments d'acier* ».

[51] Tel qu'il l'écrit dans son rapport, « *la quasi totalité de la corrosion observée provient de zones et sections inaccessibles au peintre telles les jonctions de surfaces assemblées avec des soudures intermittentes. Ce qui est apparent n'est pas le métal corrodé à proprement dit mais le produit de cette corrosion (coulisses de rouille). Il est important de noter que cet état de chose est inhérent à ce type d'assemblage et ne résulte pas de mauvais travaux de peinture. .... Cette corrosion résulte du fait qu'il est tout simplement impossible pour le peintre d'atteindre ces interstices. L'apparence de ces coulisses est exacerbée par la couleur pâle de la structure.* »

[52] Au cours de son témoignage, M. Dubé maintient qu'on ne peut exiger des soudures pleine longueur entre les éléments d'acier sur ce type de structure. Ça ne se fait pas.

[53] Il est d'accord qu'avant d'appliquer la peinture, il faut poncer les traces de soudure apparaissant sur les surfaces planes qui sont le résultat de soudure sur le chantier. Cependant ce serait trop difficile sur les petites surfaces.

[54] M. Dubé convient que le meulage peut être nécessaire sur la poutre en « I » et sur les grandes surfaces.

[55] Aux questions de Madame Bissonnette, M. Dubé répond comme suit :

- Il a pris connaissance du rapport Lécuyer;
- Il convient que certains points de corrosion ont été causés par des travaux de soudure sur le chantier;
- Il convient qu'on ne mesure pas le point de rosée sur les chantiers de construction résidentielle;
- La disparition de la peinture à certains endroits sur les escaliers n'est pas normale;
- Il convient, comme il l'a dit plus tôt, que certaines surfaces doivent être grattées ou poncées pour être propres.

[56] En réponse à une question de Me Laplante, M. Dubé répond que pour éliminer la rosée sur une surface à peindre il suffit parfois de l'essuyer avec un linge.

#### **PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR**

[57] Me Marcoux fait témoigner M. Rénaud Cyr T.P., inspecteur-conciliateur et auteur de la décision de l'administrateur du 26 janvier 2006, suite à son inspection faite le 15 décembre 2005.

[58] M. Cyr reconnaît que Monsieur Gagnière l'a avisé que l'entrepreneur avait fait des retouches de peinture trois mois avant l'inspection. Il n'a pas noté de malfaçons au cours de son inspection. Il n'a pas pris connaissance des photos que M. Gagnière lui a fait parvenir par courriel avant de rédiger son rapport.

[59] M. Cyr confirme que les problèmes de corrosion peuvent être considérés comme vice cachés pendant les trois premières années du contrat de garantie des maisons neuves sauf s'il s'agit de travaux d'entretien. À cet effet les bénéficiaires de la garantie reçoivent une brochure spécifiant leur obligation d'entretien.

[60] En réponse aux questions de Madame Bissonnette, M. Cyr répond :

- Que la corrosion n'est pas exclue de la garantie;

- Que l'entrepreneur qui fait des travaux dans le cadre de la garantie a une obligation de résultat;
- Que les travaux qui ne règlent pas le problème dénoncé peuvent être considérés comme des malfaçons sujets à la garantie d'un an.

## **PLAIDOIRIE DES BÉNÉFICIAIRES**

[61] Madame Bissonnette argumente comme suit :

- La corrosion des structures métalliques était apparente avant la fin des travaux de construction et a été dénoncée dans le rapport de fin des travaux daté du 5 novembre 2004 de l'expert de l'entrepreneur;
- Monsieur Gagnière a consulté les copropriétaires et tous ont demandé de reprendre les travaux de peinture;
- Sans égard pour les objections du Syndicat, l'entrepreneur a fait des travaux de retouches en septembre 2005 et en juin 2006. Ces travaux cosmétiques n'ont pas mis fin à l'apparition de la corrosion;
- Les experts Lécuyer et Dubé s'entendent pour que les travaux de correction de la peinture soient entrepris au printemps. Elle accepte cependant que les travaux soient faits en août 2007;
- Le Syndicat des copropriétaires ne veut pas être obligé de reprendre la peinture annuellement;
- L'entrepreneur a appliqué des mesures correctrices inappropriées. L'obtention d'une injonction, entraînant des frais de l'ordre de \$20,000.00, pour empêcher l'entrepreneur de continuer des travaux qui ne réglaient pas le problème de corrosion n'avait aucun sens pour le Syndicat des copropriétaires;
- Le Syndicat a dû recourir à un expert pour préciser la nature des travaux qui devaient être faits par l'entrepreneur pour corriger la situation. Il réclame que ces frais d'expertise ainsi que les frais pour assurer la présence de l'expert à cette audition soient assumés par l'entrepreneur;

Le Syndicat demande également que les frais encourus pour la rencontre du 27 septembre 2006 entre M. Bouchard, son entrepreneur et M. Lécuyer soient assumés par l'entrepreneur.

### **PLAIDOIERIE DE L'ENTREPRENEUR**

[62] M. Jean Bouchard , après avoir pris connaissance du rapport de M. Lécuyer, a retenu les services de M. Dubé pour le conseiller sur les travaux à faire pour régler le problème de corrosion :

- Il convient d'appliquer toutes les recommandations de son expert;
- Il refuse de reprendre les travaux de soudure proposés par M. Lécuyer;
- Il préfère faire les travaux recommandés par son expert au mois d'août 2007, ce qui ne pénalisera personne
- Il prévoit que ces travaux seront répartis sur trois semaines;
- Il refuse d'assumer les frais d'expertise des bénéficiaires;
- Il retiendra les services de M. Dubé pour rencontrer ses ouvriers et les conseiller sur les travaux à faire.

### **PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR.**

[63] Me Laplante plaide comme suit :

- Il accorde une plus grande valeur au rapport et aux recommandations de M. Dubé qui, contrairement à M. Lécuyer, a fait sa propre intervention sur les lieux faisant l'objet de la réclamation des bénéficiaires;
- Le témoignage de M. Dubé est probant et les divergences entre ses recommandations et celles de M. Lécuyer s'appuient sur une meilleure connaissance des techniques applicables aux travaux en cause;
- La décision de M. Cyr ne peut être renversée que si l'arbitre établit qu'il y a malfaçon. S'il y a malfaçon, les corrections doivent être faites et entraînent la reconduction de la garantie d'un an;
- Comme l'a reconnu M. Lécuyer, nous ne sommes pas en présence de vices cachés;
- Le Règlement sur la garantie des bâtiments résidentiels neufs ne prévoit pas que les frais d'expertise des bénéficiaires, lors d'un appel de la décision de l'administrateur, peuvent être assumés par l'entrepreneur.

### **ANALYSE DE LA PREUVE**

[64] Le témoignage des représentants des bénéficiaires et de l'entrepreneur a démontré dans quel contexte la réclamation des bénéficiaires a été traitée par

l'entrepreneur. Leur témoignages, sans valeur scientifique ou technique, ont porté davantage sur leur perception respective de la corrosion apparente sur les structures métalliques. Les remèdes suggérés par ces témoins, avant le recours à des experts, n'avaient pas valeur probante.

[65] L'examen des observations et des recommandations rapportées dans leur rapport respectif fait ressortir deux divergences notoires entre les recommandations des experts.

[66] M. Lécuyer, expert retenu par le Syndicat des bénéficiaires, recommande :

*a) de souder de façon hermétique les accès des faces de contact d'acier non protégées afin de prévenir l'apparition de corrosion entre les éléments d'acier, et*

*b) corriger la préparation de surface inadéquate,.....par jet de sable ou par meulage.*

[67] De son côté, M. Dubé, expert retenu par l'entrepreneur affirme :

*a) Structurellement, rien ne justifie l'utilisation de soudure pleine longueur sur les marches d'escaliers ainsi que sur les rampes. L'utilisation de soudures intermittentes est d'utilisation courante sur ce type de structure.*

Sur les autres points de corrosion, il recommande

*b) Nettoyage et meulage de quelques soudures présentant des traces de laitiers de soudage et des porosités rendant l'application de peinture difficile.*

[68] Les autres recommandations de ces deux rapports, de façon générale, concordent.

[69] L'arbitre retient les recommandations de l'expert de l'entrepreneur dont l'expérience professionnelle en matière de peinture de structures métalliques est nettement plus pertinente.

[70] L'entrepreneur a convenu d'une certaine responsabilité pour l'élimination de la corrosion et s'est engagé, au cours de l'audition, à appliquer intégralement les recommandations de son expert. Ce faisant, il reconnaît implicitement l'existence de malfaçons causant l'apparition de corrosion sur les structures métalliques en cause.

[71] L'entrepreneur a de plus déclaré qu'il retiendra les services de M. Dubé pour rencontrer ses ouvriers et les conseiller sur les travaux à faire.

[72] Le témoignage de Monsieur Cyr, témoin expert de l'administrateur, n'ajoute rien à son rapport écrit du 26 janvier 2006. Son inspection visuelle ne lui a pas permis de

discerner les malfaçons identifiées par les expert retenus par les bénéficiaires et l'entrepreneur.

## **DÉCISION**

[73] L'arbitre annule la décision du 26 janvier 2006 de l'administrateur qui n'a pas reconnu les malfaçons identifiées par les experts retenus par les bénéficiaires et l'entrepreneur.

[74] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur, qui a une obligation de résultat, de mettre en oeuvre toutes les recommandations de l'expert Dubé contenues dans son rapport d'intervention datée du 8 novembre 2006. Bien qu'il n'y soit pas obligé, l'entrepreneur aura avantage à donner suite à son engagement, formulé en cours d'audition, de retenir les services de M. Dubé pour rencontrer ses ouvriers et les conseiller sur les travaux à faire. Les travaux devront être terminés avant la fin du mois d'août 2007.

[75] L'arbitre ordonne à l'administrateur de rembourser au Syndicat des copropriétaires la somme de \$1,317.26 versée pour la confection du rapport d'expertise de la firme Inspect-sol Inc. sans lequel l'entrepreneur n'aurait pas requis le rapport de M. Dubé. Ces rapports ont contribué à éclairer l'arbitre sur la nature des problèmes dénoncés par les bénéficiaires et sur les solutions possibles de ces problèmes de corrosion.

## **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[76] Selon les dispositions de l'article 123 du Règlement, les bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 29 décembre 2006

---

Claude Méryneau, arbitre