

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : Soreconi # 061213001  
Garantie de l'APCHQ # 057579-2

MONTRÉAL, le 7 juin 2007

---

ARBITRE : Marcel Chartier

---

**Syndicat de la Copropriété 3340-3342-3344 du Mont Royal et 4450 St-Michel**  
Bénéficiaires

c.  
**St Luc Habitation inc.**  
Entrepreneur

et  
**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.**

Administrateur de la garantie

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

## Identification des parties

### BÉNÉFICIAIRES

Syndicat de la Copropriété 3340-  
3342-3344 du Mont Royal et 4450  
St-Michel  
a/s Hélène Pronovost  
4450 St-Michel  
H1Y 3J7

### ENTREPRENEUR

St-Luc Habitation inc.  
8000 boul Langelier, bureau 407  
Montreal  
H1P 3K2

### ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels  
neufs de l'APCHQ inc  
2825 boul. Wilfrid Hamel, Québec Qc  
Me François Laplante  
Tél. : (514) 353-9960  
Fax : (514) 353-3393

## ARBITRAGE

### Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 12 janvier 2007.

### Historique du dossier

8 mars 2004	Rapport d'inspection de l'administrateur concernant des lézardes, fissures au parement de briques et faisant suite aux rapports du 11 septembre 2003 et du 27 février 2004
20 avril et 19 mai 2004	Rapport d'inspection de PROSPECTPLUS (Claude Guertin, ing.) comprenant 12 photos (briques, murs de fondation, ...)
6 octobre 2004	Rapport d'inspection de PROSPECTPLUS (Claude Guertin, ing.) montrant 6 fissures majeures sur le béton du mur de soutènement de l'abri menant aux garages et des infiltrations d'eau au gypse du plafond de l'abri
10 janvier 2005	Rapport d'inspection de l'administrateur concernant 32 points
5 mai 2006	Inspection supplémentaire pour revoir les points 1, 2 et 32
16 mai 2006	Décision de l'administrateur suite à l'inspection du 5 mai 2006
23 mai 2006	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur

30 mai 2006	Lettre du bénéficiaire à l'administrateur
6 juin 2006	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur
25 août 2006	Inspection supplémentaire pour revoir les points 1, 2, 30 et 32 à la suite de travaux exécutés par l'entrepreneur
21 septembre 2006	Rapport de la firme Saïa Deslauriers Kadanoff (François Deslauriers ing.)
14 novembre 2006	Décision de l'administrateur suite à l'inspection du 14 novembre 2006
13 décembre 2006	Demande d'arbitrage
12 janvier 2007	Désignation de l'arbitre
1 <sup>er</sup> juin 2007	Audition
7 juin 2007	Décision

## AUDITION du 1<sup>er</sup> juin 2007

[1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 4450 boul. St-Michel, Montréal

[2] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Hélène Pronovost, représentante des copropriétaires,
- b) M. Michel Pépin, conjoint de Mme Pronovost,
- c) M. Gilles Marcoux, entrepreneur,
- d) M. Daniel Chouinard, ing., pour l'entrepreneur,
- e) Me François Laplante, procureur de l'administrateur,
- f) M. Michel Hamel inspecteur-conciliateur, chez l'administrateur.

[3] L'historique du dossier fait partie intégrante des présentes.

[4] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision supplémentaire de l'administrateur datée du 14 novembre 2006, où l'on peut lire :

«Nous avons procédé le 25 août 2006, à une décision supplémentaire du bâtiment détenu en copropriété sis au 4450, boulevard St-Michel à Montréal.

À cette visite étaient présents, outre le soussigné, la représentante des copropriétaires, Mme Hélène Pronovost, le représentant de l'entrepreneur, M. Gilles Marcoux, le technologue mandaté par l'entrepreneur, M. Gilles Lafrenière, et l'ingénieur mandaté par La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, M. François Deslauriers.

Elle avait pour but de revoir les points 1, 2, 30, et 32 du présent dossier, à la suite de travaux exécutés par l'entrepreneur.

***LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ N'A PAS À INTERVENIR RELATIVEMENT AUX POINTS 1, 2, 30 ET 32 QUI SUIVENT :***

Lors de notre visite, nous avons constaté que l'entrepreneur avait apporté les correctifs requis pour les points 1, 2, 30 et 32, pour lesquels des décisions avaient déjà été rendues à nos précédents rapports

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ n'a plus à intervenir relativement à ces dits points.

1. DÉTÉRIORATION DU REVÊTEMENT DE GYPSE AU PLAFOND DE L'ENTRÉE DU GARAGE
2. INFILTRATION D'EAU PAR LES TERRASSES AU PLAFOND DE L'ENTRÉE DU GARAGE
30. INCLINAISON ET FISSURATION DU MUR DE SOUTÈNEMENT EN BÉTON DANS L'ALLÉE DONNANT ACCÈS AUX GARAGES
32. FISSURES AU PAREMENT DE BRIQUES

---

Michel Hamel, T.P.  
Inspecteur-conciliateur  
Service d'inspection et de conciliation»

- [5] En tout début d'audition, les parties ont fait le tour des lieux dans le but de constater les dommages et leur étendue de même que les corrections qui ont été faites à deux reprises.
- [6] Mme Hélène Pronovost, pour les bénéficiaires, et son conjoint, ont témoigné à l'effet que tout a été corrigé une première et une deuxième fois, mais que les problèmes sont revenus.
- [7] Par la suite Mme Pronovost a produit 5 pièces :
- [8] **Pièce B-1**, soit un rapport d'inspection en date du 8 mars 2004 par M. Michel Hamel, T. P. conciliateur au service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur.
- [9] Il y est reconnu que les représentants du syndicat de Copropriété ont informé l'administrateur que le parement de briques a fissuré dès la première année d'occupation, et ce, à plusieurs endroits ainsi que les parties ont pu le constater lors de la visite des lieux.
- [10] **Pièce B-2**, soit un rapport d'inspection, accompagné de douze (12) photos, en date des 20 avril 2004 et 19 mai 2004, par M. Claude Guertin ingénieur.
- [11] Mme Pronovost a plus particulièrement attiré l'attention de l'arbitre sur les photos qui démontrent fissures, problèmes d'eau, et la détérioration prématurée de l'asphalte à l'entrée de l'abri menant au stationnement intérieur.
- [12] **Pièce B-3**, Rapport d'inspection technique, en date du 6 octobre 2004, par M. Claude Guertin, ingénieur, contenant des photos montrant plus particulièrement les fissures, et les

multiples infiltrations d'eau, provenant de l'abri menant aux garages, à des panneaux de gypse au plafond.

[13] **Pièce B-4**, soit une décision du 10 janvier 2005, par M. Michel Hamel, inspecteur-conciliateur au service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur, contenant 32 points et spécialement, les points dont il est question dans le présent arbitrage.

[14] Dans son témoignage, M. Hamel a fait référence aux pièces B-2, B-4, et à l'onglet 5 du Cahier des pièces en déclarant qu'il en a fait la base de sa décision du 14 novembre 2006 produite à l'onglet 6 du Cahier des pièces,

[15] Mme Pronovost admet que les points 25, 27 et 28 ne sont pas couverts de même que le point 29 et reconnaît qu'il n'est ici question que des 4 points de la décision de l'administrateur en date du 14 novembre 2006.

[16] **Pièce B-5**, lettre de M. Normand Grondin, ingénieur chez Bisson experts, ne fait que remarquer, sans plus, qu'il y a un tassement à la terrasse dû au gel du sol et du remblai.

[17] Mme Pronovost continue son témoignage en précisant à nouveau que des travaux ont été effectués en mai 2005 et à l'automne 2006.

[18] L'inspecteur-conciliateur, M. Michel Hamel, intervient pour dire qu'il a constaté une réapparition des problèmes depuis 2005. Il a répété qu'il a basé la décision qui fait l'objet du présent arbitrage sur un rapport de M. François Deslauriers, ingénieur : on retrouve ce rapport à l'onglet 5 du cahier des pièces émis par l'administrateur comme il est noté plus haut. Il porte la date du 21 septembre 2006.

[19] Mme Pronovost termine ensuite en disant qu'en 2005, 2006 et 2007, il y a toujours eu des fissures. Elle s'est fait dire à tous les ans par l'entrepreneur et par l'administrateur que si des fissures apparaissaient, ils y verraient. Elle trouve que ça ne se règle toujours pas. D'années en années, dit-elle, les dommages se sont agrandis et déjà en 2003, ils avaient appelé l'administrateur et l'entrepreneur en disant qu'il y avait des fissures dans la brique, elles sont encore là, et elles sont beaucoup plus étendues.

[20] M. Daniel Chouinard, ingénieur chez l'entrepreneur, quant à lui, peut simplement dire que le tout n'est pas structural, que les réclamations des bénéficiaires ne sont pas structurales.

## **ANALYSE DE LA PREUVE**

[21] La preuve écrite et verbale, de part et d'autre, révèle que les fissures qui ont subi des corrections, à deux reprises, sont récurrentes et progressent de façon continue malgré les réparations ou correctifs. Même si ce n'est pas structural comme le soumet l'ingénieur de l'entrepreneur, il est clair que, en droit, l'entrepreneur a une obligation de résultat.

[22] Or dans son état actuel, la preuve a démontré que les fissures et les infiltrations d'eau sont inacceptables indépendamment du fait que ce soit structural ou non; il ne s'agit pas seulement d'esthétique mais il faut aussi considérer la valeur de revente au moment de laquelle il faut légalement déclarer les problèmes existants et en voie de correction depuis quelques années, sans succès. En résumé, des réparations ont été effectuées et les problèmes persistent, alors que l'entrepreneur a toujours une obligation de résultat. Il est clair qu'il y a eu malfaçon et c'est reconnu tant par l'expert de l'administrateur que par l'entrepreneur qui n'a toujours encore pas fait les corrections adéquates, à ce jour, malgré les tentatives et le bon vouloir, semble-t-il.

[23] Par deux fois, l'entrepreneur a fait des correctifs aux endroits indiqués aux plaintes des bénéficiaires et il n'a pas eu les résultats escomptés. Les problèmes sont réapparus (infiltrations d'eau) ou ils ont progressé (fissures); ou bien il y a eu les deux à la fois.

[24] Une personne bien avisée n'achèterait pas l'immeuble dans l'état actuel des fissures et des infiltrations d'eau.

[25] Les bénéficiaires ont bien fait quelques menus travaux de conservation au patio et cela devait être fait pour préserver le tout, sans plus. Les bénéficiaires ont déclaré avoir été prudent, tout justement pour ne pas avoir de reproches, sur une légère réparation dont l'aggravation aurait pu être dangereuse, à la rampe du patio.



- [26] À cause de tous les délais plus ou moins explicables, il est souhaitable actuellement de mettre un terme à ce litige par une procédure allégée, accélérée, pour en faciliter la marche plutôt que la retarder.
- [27] Le processus s'est avéré plus long que prévu, et il n'y a pas encore d'aboutissement; l'arbitre a le devoir de procéder à la clôture de ces interminables problèmes et les parties semblent d'accord sur ce dernier point. La bonne foi des trois parties est loin d'être mise en doute.
- [28] Vices et malfaçons apparents existaient lors de la visite des lieux en présence du soussigné, des bénéficiaires, de l'entrepreneur, de l'administrateur et de leurs représentants. S'agit-il d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore d'un vice du sol ? Tout a été soulevé lors de l'audition mais personne n'a eu de réponse.
- [29] Les bénéficiaires auront droit au choix d'un expert; et pour la sérénité d'un règlement, il y a peut-être lieu à un "accommodement raisonnable" entre les experts. Dans le but d'amoinrir énergie, frais et délais, ne pourrait-on pas supputer les chances d'une rencontre entre les experts ? Suggestion seulement.

## CONCLUSIONS

- [30] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre conclut :
- [31] **PREMIÈREMENT**, l'administrateur et l'entrepreneur doivent intervenir relativement aux quatre points mentionnés dans la décision de l'administrateur en date du 14 novembre 2006;
- [32] **DEUXIÈMEMENT**, les bénéficiaires devront trouver un ingénieur ou un architecte, de leur choix, pour une solution aux quatre points mentionnés à la décision de l'administrateur en date du 14 novembre 2006.
- [33] **TROISIÈMEMENT**, l'ingénieur ou l'architecte choisi par les bénéficiaires devra faire rapport aux bénéficiaires, à l'entrepreneur et à l'administrateur tout en s'entendant avec

l'ingénieur de l'administrateur et l'ingénieur de l'entrepreneur sur les méthodes à utiliser, s'il y a lieu ;

[34] **QUATRIÈMEMENT**, l'entrepreneur et l'administrateur devront alors prendre les dispositions nécessaires pour y faire les correctifs par un entrepreneur de leur choix selon le rapport du susdit ingénieur ou architecte (choisi par les bénéficiaires); les conclusions de ce rapport seront finales en cas de mésentente.

[35] **LE TOUT**, dans un délai de trois mois de la date des présentes.

[36] Conformément aux articles 123 et 124 du Règlement, les coûts de l'arbitrage et les frais de l'expert des bénéficiaires sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, 7 juin 2007



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)