

# ARBITRAGE

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)

---

Entre

**Syndicat de copropriété 2306 à 2314 Harriet-Quimby**  
Bénéficiaires

Et

**Groupe Maltais Inc.**  
Entrepreneur

Et

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

N° dossier Garantie : 036706-2

N° dossier SORECONI : 070620001

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Nil
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Luc Séguin
Date(s) d'audience :	11 septembre 2007
Lieu d'audience :	Ville St-Laurent
Date de la décision :	20 septembre 2007

---

## **Identification des parties**

### **Bénéficiaire :**

Syndicat de copropriété du 2306 au 2314 Harriet-Quimby  
a/s Mme Victoria Grieb  
2312 Harriet-Quimby  
St-Laurent, Qc  
H4R 3E4

### **Entrepreneur :**

Groupe Maltais (97) Inc.  
2949, Place Cherry  
Montréal, Qc  
H4R 3A5

### **Administrateur :**

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
5930, Louis-H. Lafontaine  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

**Mandat :** L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 11 juillet 2007.

**Historique du dossier :**

25 mars 2003 : Déclaration de copropriété

1<sup>er</sup> juin 2005 : Réception des parties communes et liste préétablie d'éléments à vérifier

26 octobre 2006,  
16 et 29 janvier 2007,  
22 février 2007,  
8, 19 et 28 mars 2007,  
12,20,22 et 23 avril 2007 : Réclamations écrites

8 décembre 2006 et  
23 avril 2007 : Inspections du bâtiment

11 mai 2007 : Décision de l'administrateur

20 juin 2007 : Demande d'arbitrage

11 juillet 2007 : Nomination d'un arbitre

8 août 2007 : Convocation des parties à l'arbitrage

11 septembre 2007 : Visite des lieux et audience

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

-pour le bénéficiaire :

- Mme Victoria Grieb (unité 2312)
- Mme Meling Wong (unité 2308)
- M. George Angelopoulos (unité 2314)

-pour l'entrepreneur :

- M. Michel Maltais
- Mme Josée Chasles

-pour l'administrateur :

- M. Michel Hamel
- Me Luc Séguin

[2] À la conférence préparatoire est dressée la liste des points en litige, à savoir :

-unité 2306 :

-infiltration d'eau au plafond de la chambre

-unité 2308 :

- seuil de fenêtre taché
- espacement sous la porte d'entrée arrière
- fissure sur le parement de brique
- bruit d'égouttement d'eau
- retenue d'eau sur le balcon arrière

-unité 2312 :

- infiltration d'eau
- plancher de la chambre

-unité 2314 :

- infiltration d'eau dans le garage

### **Infiltration d'eau au plafond de la chambre (unité 2306)**

[3] Le premier décembre 2006, lors de forts vents et de pluie abondantes, une infiltration d'eau s'est produite au plafond de la chambre.

[4] Dans sa décision du 11 mai 2007, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour corriger la situation.

[5] Le 24 mai 2007, l'entrepreneur a effectué des travaux, mais n'a pas procédé à l'ouverture des murs, ni au remplacement de certains matériaux comme la laine isolante, par exemple.

[6] Dans son rapport de juillet 2007, l'expert des bénéficiaires soumet qu'il est recommandé de remplacer le placoplâtre et l'isolant endommagé par l'eau.

[7] Durant la visite des lieux, avec l'aide d'un assistant, l'expert procède au perçage d'un trou dans le plafond et d'un trou dans le mur, là où l'infiltration d'eau s'est manifestée.

[8] Il est alors constaté qu'il n'y a aucune trace de moisissures ou de champignons sur le bois, l'isolant et le placoplâtre.

[9] L'arbitre soussigné estime que l'expert des bénéficiaires a fait la preuve qu'aucun travail supplémentaire de la part de l'entrepreneur n'est nécessaire.

### **Seuil de fenêtre taché (unité 2308)**

[10] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de cernes d'eau sur les seuils de fenêtre.

[11] La bénéficiaire affirme ne pas posséder de déshumidificateur, que son échangeur d'air est fermé en hiver et qu'elle ne possède pas d'humidistat.

[12] L'expert des bénéficiaires indique dans son rapport que le problème provient d'un taux d'humidité trop élevé dans l'appartement et recommande de baisser ce taux d'humidité surtout durant l'hiver.

[13] Il s'agit donc d'un problème d'utilisation du bâtiment fait par la bénéficiaire et aucun correctif ne peut être exigé de l'entrepreneur.

### **Espacement sous la porte d'entrée arrière (unité 2308)**

[14] Lors de ses inspections du 8 décembre 2006 et du 27 avril 2007, l'administrateur a pu constater que le coupe-froid sous la porte devrait être ajusté.

[15] Pour l'expert des bénéficiaires, il s'agit d'un problème d'entretien car les coupe-froid s'usent et doivent être ajustés ou remplacés de façon périodique.

[16] La preuve prépondérante démontre donc que le problème soulevé ne constitue pas une malfaçon, ni un vice caché et qu'aucun travail supplémentaire ne peut être requis de la part de l'entrepreneur.

### **Fissure sur le parement de brique (unité 2308)**

[17] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une fissure dans un joint de coulis du revêtement de brique sous le seuil de la porte.

[18] Selon l'administrateur, la fissure a été causée par un léger tassement des matériaux.

[19] Dans son rapport de juillet 2007, l'expert des bénéficiaires ne fait pas mention de ce problème.

[20] La preuve prépondérante établit donc que la fissure a été causée par un léger tassement différentiel des matériaux.

[21] Or, le règlement exclut de la garantie les fissures causées par un mouvement normal des matériaux.

### **Bruit d'égouttement d'eau (unité 2308)**

[22] La preuve révèle que la bénéficiaire a entendu l'eau s'égoutter à l'intérieur du mur extérieur de sa chambre le 1<sup>er</sup> décembre 2006 et qu'elle ne l'a pas réentendu depuis.

[23] Il s'agit du même jour où des infiltrations d'eau se sont manifestées à l'unité 2306 et à l'unité 2312.

[24] Selon l'expert des bénéficiaires, l'eau pénètre dans le mur extérieur de l'édifice par un trou fait pour y faire passer la tuyauterie de l'appareil de climatisation de l'unité 2314.

[25] Selon cet expert et selon les constats faits lors de la visite des lieux, tous les trous percés dans le mur extérieur pour faire passer la tuyauterie des appareils de climatisation ont été calfeutrés sauf celui situé à l'unité 2314.

[26] L'entrepreneur prend l'engagement de procéder au calfeutrage du trou dans le mur extérieur de l'unité 2314.

### **Retenue d'eau sur le balcon arrière (unité 2308)**

[27] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une flaqué d'eau d'un diamètre d'environ 1 mètre sur le balcon en fibre de verre devant la fenêtre de la chambre.

[28] L'administrateur indique que lors de son inspection, il a pu constater avec un niveau à bulle que le balcon avait une légère pente vers l'extérieur du bâtiment afin de permettre l'égouttement de l'eau.

[29] De plus, il note que la bénéficiaire a constaté ce problème à l'été 2006 et l'a dénoncé à l'entrepreneur le 20 février 2007 et à la garantie le 23 avril 2007.

[30] L'administrateur ajoute que selon la date de dénonciation à la Garantie, pour que ce désordre soit assuré, il faudrait qu'il s'agisse d'un vice caché.

[31] Or, le désordre constaté ne revêt pas l'importance et la gravité pour être considéré comme un vice caché.

[32] L'expert des bénéficiaires abonde dans le même sens lorsqu'il affirme dans son témoignage que le désordre constitue une malfaçon mais pas un vice caché.

[33] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande de la bénéficiaire.

### **Infiltration d'eau (unité 2312)**

[34] La bénéficiaire indique que lors des travaux pour réparer des dommages suite à une infiltration d'eau, l'entrepreneur n'a pas remplacé les matériaux (placoplâtre, isolant) tel que requis dans de telles situations.

[35] À la visite des lieux, avec l'aide d'un assistant, l'expert des bénéficiaires procède au perçage de deux trous dans le mur près de la fenêtre.

[36] Il est alors constaté qu'il n'y a pas de moisissures ou de champignons sur le bois, le placoplâtre ou l'isolant.

[37] Cette preuve démontre donc qu'il n'y a pas lieu d'ordonner à l'entrepreneur d'effectuer des travaux supplémentaires.

### **Planchers endommagés**

[38] La bénéficiaire dénonce également le fait que lorsque les salariés de l'entrepreneur ont effectué les travaux pour corriger l'infiltration d'eau, ils ont endommagé le plancher de la chambre voisine.

[39] La bénéficiaire réclame également 20.00 \$ pour une serviette abîmée avec de la colle par les salariés de l'entrepreneur et une somme de 153.83 \$ pour des travaux de peinture qu'elle a dû faire exécuter vu le défaut de l'entrepreneur de le faire.

[40] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de marques sur le plancher.

[41] Cependant, il est difficile d'établir la responsabilité de ces marques puisque l'entrepreneur affirme que ce ne sont pas ses salariés et que l'administrateur affirme qu'il s'agit simplement de l'usure normale d'un plancher de bois.

[42] La bénéficiaire étant en demande, c'est à elle qu'appartient le fardeau de prouver que l'entrepreneur est responsable.

[43] À l'analyse de la preuve, l'arbitre soussigné ne peut conclure de façon certaine que l'entrepreneur est responsable des marques faites sur le plancher et en conséquence, ne peut faire droit à la demande de la bénéficiaire.

[44] Quant aux factures de 20.00 \$ pour une serviette et de 153.83 \$ pour des travaux de peinture, elles prennent leur source d'un litige entre la bénéficiaire et l'entrepreneur.

[45] De l'avis de l'arbitre soussigné, il s'agit d'un litige sur lequel il n'a pas juridiction, et qui doit être tranché par un tribunal civil.

#### **Infiltration d'eau dans le garage (unité 2314).**

[46] M. George Angelopoulos, propriétaire de l'unité 2314, affirme qu'il n'y a pas eu d'infiltration d'eau au garage depuis que l'entrepreneur a effectué des travaux en mars 2007.

[47] Il affirme ne pas utiliser régulièrement son garage.

[48] En l'absence de preuve d'infiltration d'eau depuis les travaux exécutés par l'entrepreneur, l'arbitre soussigné ne peut lui ordonner d'en effectuer d'autres pour corriger une situation qui ne s'est pas reproduite.

[49] La bénéficiaire réclame le remboursement des factures d'honoraires de son expert, M. Nicolas Siosios, pour la rédaction d'un rapport et sa présence à l'audience pour un montant de 1437.00 \$, incluant les taxes.

[50] Interrogé par le procureur de l'administrateur, M. Siosios affirme détenir une attestation d'études collégiales en technique d'architecture, admet qu'il n'a pas de diplôme universitaire, ni faire partie d'aucune association professionnelle.

[51] M. Siosios affirme avoir témoigné de nombreuses fois, à titre d'expert, devant différents tribunaux et ce, depuis 1991.

[52] Le procureur de l'administrateur estime que le taux horaire de 175.00 \$ de M. Siosios est élevé.

[53] Dans le présent dossier, les bénéficiaires appréhendaient que, suite à une infiltration d'eau, des moisissures ou des champignons aient pu se développer à l'intérieur des murs, contaminant ainsi leurs logements.

[54] Dans son rapport de juillet 2007, l'expert a conforté ces appréhensions des bénéficiaires en suggérant que les murs devaient être ouverts et que des matériaux (bois, placoplâtre, isolation) devraient être remplacés.

[55] Or, après l'ouverture des murs faite lors de la visite des lieux, il a été clairement établi que les appréhensions des bénéficiaires n'étaient pas fondées.

[56] Bien que cette expertise, lors de la visite des lieux, ait certainement contribué à rassurer les bénéficiaires sur l'état de salubrité de leurs logements, il n'est pas de la responsabilité de l'entrepreneur ou de l'administrateur de faire faire des expertises pour rassurer des bénéficiaires.

[57] Le règlement sur le plan de garantie prévoit :

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[58] Or, il appert que les bénéficiaires n'ont pas obtenu gain de cause sur les points soutenus dans le rapport d'expertise et l'ouverture des murs a plutôt établi que certaines de leurs prétentions étaient non fondées.

[59] Les bénéficiaires ont obtenu gain de cause seulement sur un point qui était indirectement en litige et ce point a fait l'objet d'une entente avec l'entrepreneur

[60] Dans le présent litige, accorder le remboursement des frais d'expertise serait aller à l'encontre de la lettre et de l'esprit de l'article 38 du règlement et l'arbitre soussigné ne peut l'accorder.

[61] Comme les bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[62] Après analyse de la preuve et du règlement, l'arbitre soussigné :

-maintient les décisions de l'administrateur concernant :

-unité 2306

-infiltration d'eau au plafond

-unité 2308

-seuils des fenêtres tachés

-espacement sous le seuil d'entrée de la porte arrière

-bruit d'égouttement d'eau

-fissure sur le parement de brique

-retenue d'eau sur le balcon arrière

-unité 2314

-infiltration d'eau au garage

-unité 2312

-infiltration d'eau

-rejette les demandes concernant :

-unité 2312

-remplacement du plancher de la chambre

-remboursement de 20.00 \$ et de 153.83 \$

-rejette la demande de remboursement des frais d'expertise

-prenant acte de son engagement, ordonne à l'entrepreneur de procéder au calfeutrage du trou dans le mur extérieur de l'unité 2314

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

Alcide Fournier