

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Syndicat des copropriétaires du 308 Simonds

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

A à Z Construction-Rénovation inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 170073-1
N° dossier GAMM : 2012-16-005

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Ernest Roy
Pour l'entrepreneur :	M ^e Daniel Dupras
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	26 mars 2013
Lieu d'audience :	Granby
Date de la sentence :	15 avril 2013

I : INTRODUCTION

[1] Insatisfait d'une décision de l'administrateur datée du 26 juin 2012, le Syndicat des copropriétaires du 308 Simonds, en date du 25 juillet 2012, soumettait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage.

[2] Face à une requête en récusation de l'arbitre adressée au tribunal par le procureur de l'entrepreneur, le soussigné, dans une sentence datée du 23 octobre 2012, rejetait ladite requête. Les parties furent donc convoquées pour l'enquête sur le fond lors d'une audience qui s'est tenue le 26 mars 2013.

[3] Le syndicat conteste les conclusions du rapport du 26 juin 2012 de l'administrateur relativement aux éléments suivants :

- fondation des poteaux des balcons arrière
- solin à la jonction du revêtement de déclin de vinyle et de la maçonnerie
- présence de nids d'oiseaux aux grilles d'extraction
- mauvaise odeur à l'intérieur de l'unité 302
- soulèvement par le gel des poteaux soutenant le balcon de l'unité 305

[4] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Ernest Roy, copropriétaire
- M^{me} Hélène Jean, copropriétaire
- M. Olivier Turgeon, copropriétaire
- M. André Parent, T.P., expert retenu par le syndicat
- M. Paul Talbot, Gestion JMP

- M. Pierre Couture, entrepreneur
- M. François Lalancette, inspecteur-conciliateur pour l'APCHQ

II : DÉCISION ET MOTIFS

Fondation des poteaux des balcons arrière **Soulèvement par le gel des poteaux soutenant le balcon de l'unité 305**

[5] À la suggestion de l'administrateur, ces deux éléments de la réclamation furent regroupés, puisqu'il s'agit de la même problématique.

[6] Les copropriétaires, en 2011 ou 2012, ont constaté un soulèvement (1 à 2 po) des galeries arrière, aux deuxième et troisième étages.

[7] Dans son rapport de décision, l'administrateur conclut que l'inspection ne lui a pas permis de faire un lien entre les situations dénoncées et les travaux réalisés par l'entrepreneur.

[8] De l'avis du soussigné, l'expert retenu par le syndicat a clairement expliqué les causes du soulèvement des galeries arrière; je reproduis ci-après un extrait de son rapport :

Dans les faits, les colonnes d'acier qui supportent les galeries sont toutes appuyées sur une plaque d'acier, laquelle est déposée directement sur le revêtement d'asphalte. Cette plaque d'acier est donc soumise à l'effet du gel et dégel, car il n'y a aucun espace entre celle-ci et le revêtement d'asphalte. Le pieu d'acier n'est utile que pour supporter les colonnes d'acier dès que la période du gel et dégel est terminé [sic].
Il est donc normal que la colonne d'acier se soulève durant cette période.

[9] Il n'y a pas eu vraiment d'opposition aux conclusions de cet expert, ni de la part de l'administrateur, ni de la part de l'entrepreneur; les seules discussions ont porté sur la méthode corrective.

[10] Or, le tribunal rappelle que l'entrepreneur ayant une obligation de résultat, la méthode d'intervention lui appartient.

[11] Pour ces motifs, le tribunal ORDONNE à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis, selon les règles de l'art, afin d'empêcher le soulèvement, et ce, sur tous les poteaux soutenant les galeries arrière du 308 Simonds Sud.

[12] Le tribunal ACCORDE un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de la présente pour effectuer ces travaux.

[13] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, le soussigné ORDONNE à l'administrateur de le faire et de compléter les travaux dans le délai précité.

Solin à la jonction du revêtement de déclin de vinyle et de la maçonnerie

[14] En 2010 ou 2011, il y a eu une infiltration d'eau par une porte-fenêtre et par une fenêtre d'une salle de bain.

[15] Peu après, l'entrepreneur est intervenu pour appliquer du scellant à ces deux ouvertures.

[16] Depuis, aucune infiltration d'eau ne s'est produite.

[17] Le syndicat soutient que le solin se trouvant à la jonction du revêtement de déclin de vinyle et de la maçonnerie ne serait pas installé convenablement.

[18] Le rapport du professionnel du bâtiment, daté du 6 mai 2010, lors de la réception des parties communes, indique :

3.2f) Solin à la jonction du revêtement de brique et de vinyle

Nous avons observé que le solin à la jonction du recouvrement de brique et de vinyle ne semble pas être inséré sous le pare intempérie. Cette composante semble avoir été fixée sur les fourrures.

Nous vous suggérons de vous assurer que cette composante a été posée selon les règles de l'art de l'industrie de la construction.

[19] Dans son rapport de décision, l'administrateur soumet que son inspection n'a pas permis de faire un lien entre ces infiltrations et les travaux réalisés par l'entrepreneur.

[20] Il a été mis en preuve qu'une inspection plus approfondie des solins nécessiterait des tests dispendieux et par surcroît destructifs.

[21] Il y a eu une seule infiltration à ces deux ouvertures, en deux ou trois ans; après l'intervention de l'entrepreneur, aucune autre infiltration ne s'est produite.

[22] En accord avec l'administrateur, le soussigné est d'avis qu'un problème de solin causerait une infiltration plus généralisée.

[23] Ainsi, en l'absence d'une preuve plus déterminante, le tribunal ne peut accueillir la présente requête.

[24] Le bénéficiaire a encore deux ans pour présenter, le cas échéant, un dossier plus accablant.

[25] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est REJETÉE.

Présence de nids d'oiseaux aux grilles d'extraction

[26] Dans son rapport d'inspection du 26 juin 2012, le conciliateur soumet que le représentant du syndicat a été dans l'impossibilité de lui démontrer à quel endroit il y avait présence d'oiseaux.

[27] Selon M. Roy, lors de cette inspection, M. Lalancette n'aurait ouvert qu'une seule grille, alors que les fientes d'oiseaux étaient visibles partout.

[28] En juillet 2012, soit peu après la réception du rapport de décision de l'administrateur, le syndicat a retenu les services de M. Paul Talbot pour effectuer une vérification plus approfondie et apporter les correctifs, après que la présence de 12 à 15 nids d'oiseaux ait été constatée aux bouches d'extraction (soit coupe de tuyau de sortie

trop long empêchant la fermeture complète et installation de grillage sur quelque 40 bouches).

[29] Par sa réclamation, le syndicat exige donc un remboursement de 1 609,65 \$, taxes incluses, pour les travaux réalisés par M. Talbot.

[30] M. Turgeon, copropriétaire, témoigne que de son propre balcon, en 2010, il pouvait constater que les ouvertures d'extraction ne fermaient pas complètement; toutefois, il n'a pas noté la présence d'oiseaux. L'entrepreneur est alors intervenu pour couper un seul tuyau au troisième étage.

[31] Le procureur de l'administrateur invoque que cette situation a été dénoncée hors délai, vu la découverte par M. Turgeon en 2010 et la dénonciation écrite par le syndicat le 20 octobre 2011; citant l'article 111 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le procureur soumet de plus qu'aucune demande de mesures nécessaires n'a été adressée pour assurer la conservation du bâtiment.

[32] Le soussigné est d'avis qu'une fois la source du problème découverte par M. Talbot, le syndicat n'avait pas à procéder lui-même aux réparations, aucune preuve d'urgence pertinente ne m'ayant été démontrée.

[33] La couverture du plan de garantie est très bien précisée à son article 27 en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales, soit la réparation des vices et malfaçons.

[34] Il n'est question de remboursement qu'à deux endroits seulement dans le plan de garantie, soit à l'article 34.5° (remboursement du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes effectuées avant l'inspection par l'administrateur) et à l'article 111 (pendant l'arbitrage, une partie peut demander des mesures conservatoires).

[35] Aucun de ces deux cas ne trouve ici application.

[36] Le soussigné est d'avis que le délai de dénonciation a été respecté; en effet, la dénonciation est datée du 20 octobre 2011, alors que l'administrateur, dans son rapport de décision, indique à l'article 22 que le « *...syndicat mentionne avoir constaté la présence d'oiseaux à l'intérieur de certaines grilles d'évacuation d'air du bâtiment au printemps 2011...* ».

[37] La découverte en 2010 par M. Turgeon, un non-initié, n'est pas déterminante, parce qu'à cette époque, semble-t-il, il n'y avait pas encore présence d'oiseaux.

[38] Cependant, l'article 34.5° du plan de garantie exige de l'inspecteur-conciliateur un rapport écrit et détaillé; dans le présent dossier, le soussigné estime que l'inspection souffre d'une certaine rigueur.

[39] La conclusion à l'égard de la majorité des éléments du rapport est identique : « *...l'administrateur n'est donc pas en mesure de statuer sur la responsabilité de l'entrepreneur...* ».

[40] Dans ce cas-ci, il était possible, et ce, sans nacelle, de pouvoir constater que les grilles ne fermaient pas complètement.

[41] Pour un initié, une grille ne fermant pas complètement favorise la nidification.

[42] Une inspection au premier ou au deuxième étage n'est pas concluante, quand on sait que les oiseaux se logent habituellement aux étages supérieurs.

[43] De plus, le témoignage de M. Roy à l'effet que des fientes d'oiseaux étaient très visibles sur le terrain n'a pas été contredit.

[44] Vu que le syndicat a été obligé de louer une nacelle pour effectuer les travaux, son intervention a été plus dispendieuse que ne l'aurait été celle de l'entrepreneur.

[45] Les circonstances le justifiant, le tribunal, se référant à l'article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ACCUEILLE partiellement la demande de remboursement de 1 609,65 \$, taxes incluses.

[46] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur de rembourser au Syndicat des copropriétaires du 308 Simonds, dans les trente (30) jours de la date de la présente, un montant de neuf cents dollars (900,00 \$), taxes incluses.

[47] À défaut par l'entrepreneur de se conformer à l'ordonnance précédente, le soussigné ORDONNE à l'administrateur de le faire, et ce, dans le délai précité.

Mauvaise odeur à l'intérieur de l'unité 302

[48] La propriétaire de l'unité 302 nous explique que chaque fois qu'il pleut ou qu'il fait extrêmement chaud, elle perçoit une odeur dans la chambre des maîtres, allant parfois jusqu'à la réveiller la nuit.

[49] Cependant, n'ayant pas été témoins de cet état de choses, ni l'entrepreneur ni l'administrateur ne peuvent en détecter la source.

[50] À l'audience, lors de la visite des lieux, l'expert retenu par le syndicat, M. Parent, à l'aide d'un appareil, n'a pu détecter de l'humidité dans les murs de la chambre des maîtres.

[51] La propriétaire témoigne qu'elle subit cette odeur de guenille mouillée environ 33 % du temps.

[52] La visite des lieux n'a pas permis de découvrir une infiltration d'eau, ni la présence d'humidité. Il n'est point impossible qu'avant l'installation d'une unité de climatisation dans ce logement, cette odeur ait pu provenir de l'extérieur.

[53] Dans son rapport, l'administrateur conclut que cet élément de réclamation porte sur une unité privative du bâtiment et qu'ainsi, toute demande doit être formulée par le copropriétaire concerné.

[54] En tout respect pour l'opinion contraire, le tribunal est d'avis que toute odeur dans une partie privative trouve souvent sa source dans une partie commune; la

réponse définitive sera connue lorsque, le cas échéant, la provenance de l'odeur sera identifiée.

[55] Le soussigné ACCORDE donc au syndicat une période de six (6) mois à compter de la date de la présente pour dénoncer à nouveau cet élément à l'administrateur et à l'entrepreneur.

[56] Le cas échéant, le soussigné CONSERVE sa juridiction pour cet élément en réclamation.

III : RÉSUMÉ

[57] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

ACCUEILLE favorablement les réclamations ayant trait aux éléments « fondation des poteaux des balcons arrière » et « soulèvement par le gel des poteaux soutenant le balcon de l'unité 305 »; et

ACCUEILLE partiellement la réclamation ayant trait à l'élément « présence de nids d'oiseaux aux grilles d'extraction »; et

REJETTE la réclamation ayant trait à l'élément « solin à la jonction du revêtement de déclin de vinyle et de la maçonnerie »; et

CONSERVE juridiction, le cas échéant, en ce qui a trait à l'élément « mauvaise odeur à l'intérieur de l'unité 302 ».

Coûts d'arbitrage

[58] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont totalement à la charge de l'administrateur.

Frais d'expertise

[59] L'expertise réalisée par M. André Parent, T.P., dont les services ont été retenus par le Syndicat des copropriétaires du 308 Simonds, relativement au soulèvement par le gel des poteaux soutenant le balcon, a joué un rôle très important dans la présente décision.

[60] Les frais totaux de l'expertise sont de 970,00 \$ plus taxes, soit 1 115,26 \$. Pour sa présence à l'audience, M. Parent réclame des honoraires de 460,00 \$ plus taxes, soit 528,89 \$. Le total des frais, incluant les taxes, s'élève donc à 1 644,15 \$.

[61] Conformément à l'article 124 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal ORDONNE à l'administrateur de rembourser au Syndicat des copropriétaires du 308 Simonds, dans les trente (30) jours de la date de la présente, la somme de 1 644,15 \$.

BOUCHERVILLE, le 15 avril 2013



Claude Dupuis, ing., arbitre