

Le 26 mars 2001

ARBITRAGE  
EN VERTU DU RÈGLEMENT  
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

MONSIEUR GILLES LEBIRE  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)

---

MADAME LISE PIQUETTE  
MONSIEUR CLAUDE LEGUY  
**Appelants**

Représentés par Me Julius Grey

---

SOTRAMONT QUÉBEC INC.  
**Entrepreneurs**

Représenté par Me Marc-André Roy, prés.

ET

M. Boris Deigh, ing.

ET

LA NOUVELLE GARANTIE DES MAISONS NEUVES  
DE LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**

Représenté par M. Sylvain Beausoleil

## DÉCISION DE L'ARBITRE

Le 6 octobre 2000, le soussigné était nommé arbitre par SORÉCONI, conformément aux dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Suite à une visite des lieux le 5 septembre 2000, par l'inspecteur du plan en présence des bénéficiaires, Madame Lise Piquette et Monsieur Claude Leguy ainsi que Monsieur François St-Laurent représentant " Sotramont Québec inc. " ci-après appelé l'entrepreneur.

Prenant connaissance du rapport de l'inspecteur, M. Beausoleil, rapport datant du 14 septembre 2000, dans lequel la phraséologie suscite certaines appréhensions de la part des bénéficiaires, ils demandent donc des explications et précisions. Que signifie la phrase suivante? L'entrepreneur devra procéder au nivellement requis du plancher afin d'obtenir une dénivellation maximale de 1/360, le tout selon les règles de l'art et l'usage du marché : Les explications et précisions ne répondant pas aux attentes des bénéficiaires, ils logent une plainte auprès de la Société pour la résolution des conflits.

Suite à la demande d'arbitrage, le soussigné visite les lieux le 19 octobre 2000.

Étaient présents :

Madame Lise Piquette  
Monsieur Sylvain Beausoleil, inspecteur représentant le plan de garantie LGQH  
Me Marc-André Roy, président de Sotramont Québec inc.  
Monsieur François St-Laurent, surintendant pour la même compagnie  
Ainsi que Monsieur Maurice Garzon, ingénieur expert-conseil

À ladite visite, il est décidé que nous examinons les points litigieux qui sont :

1. Affaissement du plancher.
2. Réfection du plancher de bois franc.
3. Dimension du salon.
4. Intrusion d'oiseaux.
5. Séparation coupe-feu.
6. Retard de livraison.

Un septième point n'est pas considéré étant donné que l'inspecteur du plan de garantie ne s'était pas prononcé sur ce sujet; il est donc décidé d'attendre son rapport d'inspection à une prochaine visite ou peut-être à l'audition. Il est convenu également que les points 4 et 5 sont réglés; conséquemment, les points 1, 2, 3 et 6 sont tous contestés par les bénéficiaires.

Le soussigné débute donc par une conférence préparatoire (pré-audition) afin de fournir l'information sur le déroulement de l'arbitrage. Étant donné que les bénéficiaires ont demandé une expertise structurale par un consultant en la personne de Monsieur Maurice Garzon ing., il est décidé d'ajourner et d'attendre le dépôt du rapport afin d'arrêter une date pour l'audition.

Le soussigné procède donc à la visite des lieux qui a pour but d'en arriver à une décision plus éclairée.

Après plusieurs tentatives de rassemblement pour une audition, les intéressés furent libres pour le cinquième jour de février 2001.

Une audition fut tenue par le soussigné le 5 février 2001 au Plais de Justice de Laval.

Étaient présents à l'audition :

- Bénéficiaires : Madame Lise Piquette  
M. Claude Leguy
- Procureur : Me Julius Grey
- Expert-conseil : Monsieur Maurice Garzon, ing.  
Madame Nathalie Guérin, ing.
- Sotramont Québec inc. : Me Marc-André Roy, prés.  
Monsieur Boris Deigh, ing
- Administrateur du plan L.G.Q.H. : Monsieur Sylvain Beausoleil

## **PREUVE**

Lors de l'audition, les parties, avec l'aide de témoins, et par le truchement de différents documents tels que : le rapport de l'expert-conseil, les plans, les devis, les croquis, les photos et les contrats ont expliqué au soussigné ce qui suit :

### **Point 1 – Affaissement du plancher**

- 1.0 Que la construction des condos a débuté à l'automne 1999 et s'est terminée en février 2000.
- 1.1 Que les bénéficiaires ont pris possession dudit condo # 301 vers le 15 février 2000, alors que l'intérieur des condos du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage n'étaient pas complétés.
- 1.2 Que dans le courant du mois de janvier 2000, il s'est produit un premier affaissement du plancher du salon occasionné par le dépôt d'une palette (bundle) de gypse.
- 1.3 Qu'une colonne intermédiaire de soutien d'une poutre identifiée 2LVL20' avait été oubliée lors des travaux durant la construction.
- 1.4 Que ladite poutre 2LVL20' supporte le plancher du 2<sup>e</sup> étage soit l'unité # 301 vers le centre du salon, du bureau et/ou de la cuisine.
- 1.5 Que ladite poutre 2LVL20' et le plancher ont été soulevés à l'aide de verins télescopiques ou étais (jacks) afin d'installer une colonne intermédiaire de soutien.
- 1.6 Que ladite colonne intermédiaire de soutien était de bois composé de 5 plis de 2" X 6" avec 2 plis de 2" X 6" à sa base et de 2 plis également à sa tête.
- 1.7 À noter qu'une colonne intermédiaire de soutien est indiquée sur les plans d'assemblage de la structure en bois mais elle ne paraît pas sur les plans d'architecture et de structure.
- 1.8 À noter que la colonne intermédiaire de soutien a été installée au rez-de-chaussée et au premier étage; conséquemment la poutre en acier W200 X 21' du rez-de-chaussée a été renforcée afin de mieux supporter la colonne intermédiaire de soutien.
- 1.9 Qu'après ladite opération de levage vis-à-vis la partie centrale de la poutre 2LVL20' complétée par la mise en place des colonnes intermédiaires de soutien, le niveau de plancher du salon du # 301 fut très acceptable, mais baissa quelque peu.

- 1.10 Que les plans acceptés par Ville Saint-Laurent indiquaient des poutrelles en acier qui furent remplacées par des poutrelles en bois type (NASCOR JOIST). Cependant, les plans d'architecture furent signés par l'architecte, Monsieur André Yelle, et ceux de structure par Monsieur Boris Deigh, ing.
- 1.11 Que l'on a employé du bois vert pour construire le bâtiment; conséquemment, les colonnes intermédiaires de soutien sont fabriquées avec du bois vert ainsi que les appuis.
- 1.12 Que les plans signés par Axor experts-conseils inc. montrent certaines interrogations concernant des colonnes intermédiaires de soutien au rez-de-chaussée, au premier plancher et à l'étage, d'où l'oubli d'installer lesdites colonnes.
- 1.13 Que les compressions au niveau des colonnes intermédiaires de soutien peuvent être de l'ordre 1" à 1½" ; à noter que l'architecture proposait d'employer du bois sec.
- 1.14 Qu'environ huit mois plus tard, soit vers le milieu du mois de septembre 2000, le plancher du salon s'est ré-affaissé, provoquant ainsi de nombreux désordres tels que fissurations anormales dans les murs, etc.
- 1.15 Que le 10 octobre 2000, lors d'une visite de Monsieur Maurice Garzon, il n'y avait pas de manifestations de fissures aux étages inférieurs.
- 1.16 Que selon les données de l'expert-conseil, en dates du 2000/10/10 – 2000/12/03 – 2001/02/04, le plancher a donné des affaissements constants et vérifiables en pratique car des manifestations en témoignent.
- 1.17 Qu'au mois de décembre à février, les déformations devenaient plus aiguës au niveau des murs, au coin des plafonds et des murs : agrandissement des fissures et formation de nouvelles déformations du plancher à certains endroits. À noter qu'à ce point, l'affaissement du plancher est d'environ 2½".
- 1.18 Que deux rapports d'expertises furent produits par des ingénieurs : rapport complet, exhaustif et volumineux conçu par Monsieur Maurice Garzon ing. et Madame Nathalie Guérin, ing. et un autre rapport produit par Monsieur Roger Cyr ing. qui était un avis préliminaire sur les conclusions des pages 38 et 39 du rapport de Monsieur Garzon ing., lequel rapport demandait également à l'ingénieur de Sotramont Qué. inc. de s'assurer que tous les éléments de structure sont adéquats pour supporter les charges pour lesquelles ils ont été prévus.
- 1.19 Qu'il existe deux grandes inconnues. La colonne ou les colonnes intermédiaires de soutien est-elle ou sont-elles endommagées? La poutre 2LVL20' est-elle endommagée? ou a-t-elle subi une distorsion?

## **Point 2 – Réfection du plancher de bois franc**

- 2.0 Que la réfection du plancher de bois franc est intimement liée à l'affaissement du plancher.

- 2.1 Que la réfection du plancher de bois franc comprend également le sablage et le vernissage

### **Point 3 - Dimension du salon**

- 3.0 Que les mesures du salon étaient basées sur un plan d'artiste, mais aussi sur un plan d'architecte avec comme échelle 1/8" ou 1.0".
- 3.1 Que la bénéficiaire Mme Lise Piquette s'est assurée auprès de M. Marcotte, représentant de Sotramont Québec inc., que les dimensions du salon étaient bien de 12'8" de largeur par 22'8" de longueur tel que démontrées sur le plan de l'architecte.
- 3.2 Qu'à la suite de cette vérification auprès de M. Marcotte, représentant de Sotramont Québec inc., qu'ils pouvaient très bien établir la disposition de leurs meubles dans ledit salon de façon harmonieuse, conclurent un contrat d'achat avec M. Valiquette, représentant de Sotramont Québec inc. afin d'acquérir l'unité de condo # 301.
- 3.3 Que la largeur du salon a été amputée de 8" d'épaisseur le long du mur de la cage de l'escalier par la pose de blocs de ciment, afin d'avoir une meilleure insonorisation.
- 3.4 Que les résidents des unités # 101 et # 201 se sont plaints également que leur salon a été amputé de 8" d'épaisseur le long du mur de la cage d'escalier.
- 3.5 Que les bénéficiaires n'ont pas été avisés par l'entrepreneur du changement apporté au plan concernant ladite cage d'escalier.
- 3.6 Que suite à une visite habituelle de leur appartement, les bénéficiaires, constatant cet état de fait, auraient pu, semble-t-il, résilier leur contrat et demander le remboursement de leur mise de fonds car, selon Me Roy, il était encore temps.
- 3.7 Que les bénéficiaires ne sont pas de cet avis, car on leur a offert le remboursement, après qu'ils avaient acheté le comptoir de granit et les portes françaises chez un marchand indépendant pour un montant de 25 000.00 \$ environ, un montant non remboursable par l'Entrepreneur Sotramont Qué. inc.
- 3.8 Que selon les bénéficiaires, la perte de 34 pi. carrés de superficie dans le salon leur apporte beaucoup d'inconvénients, dû au fait qu'ils ont des meubles dispendieux et imposants auxquels ils tiennent et, vu cet état de fait, ils demandent donc une compensation monétaire pour préjudice et perte de jouissance.

### **Point 6 - Retard de livraison**

- 6.0 Selon l'entrepreneur, la livraison de l'appartement devait se faire le 1<sup>er</sup> janvier 2000.
- 6.1 À une visite ultérieure, les bénéficiaires constatent de nombreuses déficiences qui retarderont la terminaison dudit appartement, donc annulation de la convention.

- 6.2** De nombreux travaux restent à compléter tels que les planchers pas terminés, réparation de dégâts d'eau, la sécurité était déficiente, les travaux dans le garage n'étaient pas complétés; une liste de différentes déficiences a été remise à Monsieur St-Laurent.
- 6.3** Que les travaux traînaient, dû à plusieurs facteurs souvent habituels dans la construction; par conséquent, les dates d'échéance s'extensionnaient comme par exemple :
- le 15 décembre 1999
  - le 14 janvier 2000 et
  - le 28 janvier 2000
- 6.4** Qu'après plusieurs tergiversations, l'acte de vente se signa le 28 janvier 2000 chez Me Jacques Dorais, Notaire. Cependant, le garage n'était pas prêt à recevoir les effets personnels des bénéficiaires.
- 6.5** Finalement, les travaux de finition terminés, les bénéficiaires purent prendre possession de leur condo # 301 vers le 15 février 2000. Il va sans dire que ces retards ont apporté de nombreux désagréments aux bénéficiaires.
1. Obligation de demander à leur propriétaire d'extensionner leur bail.
  2. Étant donné que les appareils ménagers étaient déjà dans l'appartement, ils étaient obligés de prendre leurs repas au restaurant fréquemment.
- 6.6** Que selon les bénéficiaires ce retard leur a causé de nombreux problèmes, des inconforts et un manque de bien-être qu'ils étaient en droit d'attendre : c'est pourquoi ils demandent une compensation.

## **DÉCISION**

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude de tous les documents parvenus au soussigné, des recherches et des études sur différents aspects techniques, pratiques et autres, les rapports des experts-conseils déposés, la visite des lieux et l'analyse des différentes preuves déposées à la lueur du droit et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient aux décisions suivantes.

### **POINT 1 Affaissement du plancher**

L'entrepreneur Sotramont Qué. inc. devra, avant de procéder au relèvement de surface du plancher de bois franc de l'appartement unité # 301, découvrir la poutre 2LVL20' sur toute sa longueur et procéder à une inspection complète afin de vérifier si elle a été endommagée ou s'il y a eu distorsion. Vérifier les poutrelles de bois si elles sont bien assujetties dans les étriers; de plus, découvrir la colonne intermédiaire de soutien afin de vérifier son état. Également, vérifier l'assujettissement à sa tête et, enfin, vérifier son appui. C'est alors

Que si la poutre 2LVL20' n'est pas endommagée, qu'il n'y a pas eu de distorsion, qu'elle est intacte et qu'elle a gardé son intégrité;

Que si les poutrelles de bois sont bien assujetties dans leur étriers;

Que si la colonne intermédiaire de soutien n'a pas bougé;

Que si l'assujettissement à la tête de ladite colonne est intacte ainsi que son appui;

C'est donc qu'après toutes ces vérifications complétées sous la surveillance de Messieurs Maurice Garzon ing. et Roger Cyr, ing. et les dommages réparés, s'il y a lieu, que Sotramont Qué. inc. pourra procéder au relèvement de surface du plancher de bois franc de l'appartement unité # 301 et subséquemment réparer les fissures, cadrages, portes, plinthes et toutes les manifestations dues à l'affaissement du plancher, et le tout selon les règles de l'art.

Il est également entendu que les honoraires de Messieurs Maurice Garzon, ing. et Roger Cyr, ing. seront à la charge de l'entrepreneur Sotramont Qué. inc.

Il est aussi entendu que durant les travaux, l'entrepreneur devra défrayer les dépenses de gîte et de couvert des personnes affectées par les travaux. De plus, les travaux terminés, les meubles, les bibelots et les cadres etc. devront être replacés aux endroits où ils étaient.

### **Point 2      Réfection du plancher de bois franc**

En procédant au relèvement de surface du plancher de bois franc, l'entrepreneur Sotramont Qué. inc. devra tenir compte de l'entente préalablement convenue à l'effet qu'il reprendra la réfection du plancher de bois franc afin que la couche de cristal soit d'un lustre uniforme.

### **Point 3      Dimension du salon**

Concernant la demande de compensation au sujet de la perte de 34' carrés dans le salon, due à la pose d'un mur de blocs de ciment le long du mur de la cage d'escalier, le soussigné est d'avis que l'entrepreneur Sotramont Qué. inc. aurait dû aviser, par écrit, les bénéficiaires du changement apporté à ladite cage d'escalier, leur demandant une acceptation par écrit, ce qui n'a pas été fait.

En conséquence, compte tenu de ce qui précède, de la valeur du condo unité # 301, l'entrepreneur devra verser aux bénéficiaires une somme de 3 536.00 \$ comme compensation pour préjudice et perte de jouissance.

### **Point 6      Retard de livraison**

En regard à cette demande que le condo, soit l'unité # 301, n'a pas été livré à la date convenue, environ deux mois plus tard, le soussigné doit prendre en considération l'article 30 du règlement intitulé « Limites de la garantie » au paragraphe 2<sup>o</sup> et je cite : pour la protection à l'égard du relogement, du déménagement et de l'entreposage des biens du bénéficiaire, sur présentation des pièces justificatives et à la condition qu'il n'y ait pas enrichissement injustifié du bénéficiaire, 5 000.00 \$ par fraction prévue à la déclaration de co-propriété soit :

- a) le remboursement du coût réel raisonnable engagé pour le déménagement et l'entreposage
- b) le remboursement du coût réel engagé pour le relogement comprenant gîte et couvert sans toutefois dépasser sur une base quotidienne :

pour 1 personne	75.00	\$
pour 2 personnes	100.00	\$
pour 3 personnes	125.00	\$
pour 4 personnes et plus	150.00	\$

Étant donné qu'aucune pièce justificative n'a été présentée lors de l'audition, le soussigné ne peut acquiescer à la demande des bénéficiaires, par conséquent l'entrepreneur n'est tenu à aucun déboursé.

Dû à un oubli du procureur des bénéficiaires concernant la présentation de la facture du témoin-expert, en l'occurrence, M. Maurice Garzon ing., il semble au soussigné qu'il s'agit ici d'un cas où l'article 292 C.P. doit trouver son application.

Cet article se lit comme suit :

"En tout temps avant jugement, le juge qui préside le tribunal peut signaler aux parties quelques lacunes dans la preuve ou dans la procédure, et leur permettre de la combler, aux conditions qu'il détermine".

Le soussigné a donc convoqué les parties suivant leurs possibilités, le 15 mars 2001 à 10 heures a.m. au Palais de Justice de Laval.

Tous les intéressés avaient reçu une copie de la facture qui était datée du 6 février 2001. Le montant de la facture se chiffre à 17 449.30 \$ taxes incluses.

À la demande de Me Marc-André Roy, après consultation auprès de M. Roger Cyr ing, M. Maurice Garzon, ing. a produit aux parties une ventilation précise de ses honoraires et une copie des curriculum vitae des personnes impliquées.

M. Maurice Garzon, ing. fournit des explications sur la facturation, son expérience ainsi que celle de Mme Nathalie Guérin, ing.

Il mentionne que, n'eût été des considérations à l'endroit de Monsieur Leguy et Madame Piquette, le montant de la facture aurait été plus élevé.

M. Roger Cyr, ing. questionne le montant de la facture, en ce sens qu'il y a, selon lui, une différence de conception entre une structure d'acier et une structure en bois.

Selon M. Roger Cyr, ing, il faut connaître le travail à exécuter qui est différent entre une structure d'acier et une structure en bois. C'est pourquoi il ne dit pas que le rapport n'est pas bon, mais il dit que la construction du rapport a nécessité un certain nombre d'heures d'apprentissage.

M. Garzon rétorque qu'avant d'accepter ce mandat, il a tenu compte de ses connaissances de travail sur les matériaux, que ce soit le bois, l'acier ou le ciment, également de ses expériences ainsi de ses disponibilités sinon, il aurait dit à Madame Piquette qu'il ne pouvait pas compromettre la qualité de ses services.

Le représentant de l'administrateur, M. Sylvain Beausoleil, questionne la pertinence du rapport. En prenant connaissance de la décision, on se rend compte que la décision de l'administrateur ne répondait pas aux attentes des bénéficiaires, même si la garantie restait en force après la nivellation de surface du plancher par l'entrepreneur. Les correctifs proposés ne dissipaient pas les inquiétudes des bénéficiaires; en conséquence, compte tenu de la présente décision, les bénéficiaires étaient en droit de faire appel à un expert-conseil, car leur crainte d'un problème de structure justifiait leur demande.



## QUANTUM

Tenant compte de la présente décision et des articles 123 et 124 du règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur devra rembourser aux demandeurs de ladite cause la somme raisonnable de quinze mille dollars ( 15 000.00 \$ ) incluant les taxes.

Également, l'entrepreneur et l'administrateur devront tenir compte, si besoin est, de l'annexe II (a.78) alinéa 5<sup>o</sup> du même règlement.

Montréal le  
26 mars 2001