

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 des copropriétaires du Château Lausanne
Bénéficiaire / Appellant

Et

I.G.R. Construction Inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des Maîtres Bâisseurs Inc. (GMB)
Administrateur

N° dossier Garantie : 20062 / 500500

N° dossier SORECONI: 100604001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Méryneau
Pour le bénéficiaire :	M. Pierre Léonard
Pour l'entrepreneur :	Me Martine Brodeur, avocate
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon, avocat
Date d'audience :	Les 30 août, 1 ^{er} & 23 septembre 2010
Lieu d'audience :	Palais de justice de Laval et autres
Date de la décision :	Le 18 octobre 2010

HISTORIQUE DU DOSSIER

[1] Le 6 avril 2010, le bénéficiaire appelle de la décision de l'administrateur rendue le 11 mars 2010.

[2] L'arbitre soussigné reçoit son mandat de Soreconi le 6 mai 2010.

[3] À la suite à l'examen de la demande d'arbitrage, l'arbitre demande au bénéficiaire, le 14 mai 2010, de lui faire parvenir la liste des éléments de la décision de l'administrateur en appel et d'en faire parvenir copie aux autres parties.

[4] Le 23 mai 2010, le bénéficiaire transmet la liste des éléments de la décision de l'administrateur qu'il porte en appel : 9, 10, 11.2, 12, 13, 14, 15, 20, 21.1, 21.2, 23, 26, 27, 28, 31.2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 41, 42, 43, 44, 49, 52, 55, 57, 58, 62, 63, 66.1, 66.2, 68.3, 69, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 et 89.

[5] Il faut souligner que les éléments suivants de la décision de l'administrateur ne sont pas contestés par le bénéficiaire : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 31.1, 45, 46, 54, 61, 72, 73 et 82.

[6] Le 26 mai 2010, le bénéficiaire fait parvenir à l'arbitre et aux autres parties un ajout, daté du 10 janvier 2010, à sa liste de réclamations du 16 novembre 2009 portées en appel.

[7] Faisant suite à l'audience préliminaire tenue par conférence téléphonique le 31 mai 2010 et à un échange de nombreux courriels relatifs à une demande de remise de l'audition par l'entrepreneur, la date d'audition de cet appel est maintenue au 30 août et au 1^{er} septembre 2010.

Audition de l'appel du bénéficiaire

[8] La visite du bâtiment se déroule au cours de l'avant-midi précédant l'ouverture de l'audition, le 30 août 2010, au Palais de justice de Laval.

[9] Les personnes suivantes font une déclaration solennelle qu'elles diront la vérité, toute la vérité et rien que la vérité pendant leur témoignage : MM. Yvon Sauvé, Marco Caron et Pierre Bonneville, témoins experts, ainsi que Mmes Marcelle et Murielle Guérin.

[10] Dès l'ouverture de l'audition, le bénéficiaire avise le tribunal qu'il abandonne les réclamations suivantes : 15, 23, 26, 27, 35, 36, 52, 58, 62, 63, 66.1, 67, 74 et 83.

[11] En cours d'audition, le bénéficiaire abandonne les réclamations suivantes : 10, 20, 21.1, 21.2, 23, 26, 27, 36, 37, 57, 69 et 88.

[12] Suite à l'audition de la preuve et des plaidoiries du bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur, le tribunal maintient la décision de l'administrateur sur chacun des éléments suivants de sa décision pour les motifs évoqués: 12, 13, 34, 43, 52, 60, 64, 65, 68.3, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87 et 89.

[13] Le tribunal se prononce donc sur les réclamations suivantes : 9, 11.2, 14, 28, 31.2, 32, 33, 39, 41, 42, 44, 49, 66.2, 71, 76 et 84

[14] Réclamations no 9 et no 76 : Le tribunal confirme l'acceptation par le bénéficiaire du certificat de garantie de la membrane de la toiture déposée comme pièce E-3 par l'entrepreneur.

[15] Réclamation no 11.2 : Le tribunal confirme que le bénéficiaire et l'entrepreneur acceptent que le test d'eau de 48 heures pour vérifier la conformité de la pente de la toiture n'est pas nécessaire.

[16] Réclamation no 14 : L'appareil de ventilation mécanique situé à la gauche de la porte d'accès au toit (photo 240-1 du rapport d'expert de M. Sauvé) fait montre d'une réparation de fortune avec du « *duct tape* » inacceptable lors de la réception du bâtiment. L'entrepreneur devra faire la réparation permanente de cet appareil qui s'impose.

[17] Réclamation no 28 : M. Sauvé a démontré qu'un fil inutilisé (porte du balcon de l'appartement 302) en l'absence d'un système d'alarme empêche le fonctionnement adéquat du coupe-bise. L'entrepreneur devra éliminer l'interférence de ce fil avec le fonctionnement du coupe-bise.

[18] Réclamation 31.2 : Contrairement à l'opinion de MM. Caron et Bonneville, le tribunal partage l'avis de M. Sauvé selon lequel les arrêtes sur le pourtour des balcons de béton sont des malfaçons, qui constituent un danger pour la sécurité des personnes pouvant s'y frapper, qui devront être corrigées par l'entrepreneur.

[19] Réclamations 32 et 33 : Le tribunal retient le témoignage de M. Sauvé selon lequel le crépi le long du mur de soutènement de l'entrée du logement du sous-sol est lézardé et en train de se décoller. L'entrepreneur devra procéder aux corrections nécessaires.

[20] Réclamation no 39 : Contrairement à ce que prétendent Mes Brodeur et Baillargeon, ce n'est pas le terrain mais le terrassement du terrain qui est exclu de la garantie (Art 12, par.9^e du Règlement). Or la réclamation du bénéficiaire porte sur le remblai du terrain et non sur le terrassement qui ne peut influencer la pente du terrain. M. Sauvé réfère le tribunal à l'article 9.12.3.2 du CNB (pièce B-4) :

les remblais doivent être nivelés de manière à empêcher, après tassement, l'eau de s'écouler vers les fondations.

[21] M. Sauvé dépose ensuite la pièce B-5 « conception et construction de bâtiment » (publication de l'APCHQ P. 107 figure 5.6) :

Une pente normale de 2% doit être prévue. Cependant il faut assurer une pente de 10% pour les premiers six pieds au moment du remblayage pour compenser le tassement du remblai de la première année.

[22] Visiblement le remblai fait par l'entrepreneur n'est pas conforme au CNB ni aux règles de l'art puisqu'une pente négative vers les fondations est apparente.

[23] L'entrepreneur devra donc hausser le remblai de façon à ce que la pente du terrain soit conforme au CNB. L'entrepreneur devra également remplacer le terrassement qui aura été détruit pendant cette opération à l'avant et de chaque côté du bâtiment.

[24] Cette décision du tribunal s'appuie également sur la décision de Me France Desjardins, arbitre, qui a statué comme suit :¹

Quant au nivellement du sol, il serait normalement exclu puisqu'il relève davantage de l'esthétique que de la protection du bâtiment. Toutefois, comme il s'agit en l'espèce d'un nivellement ayant pour but de protéger les fondations et de supporter la finition aux abords du bâtiment, il n'est pas exclu du contrat de garantie. La demande d'arbitrage sera donc accueillie sur ce point.

[25] Réclamations nos 41 et 42 : Les personnes participant à la visite du bâtiment ont pu voir la démonstration par M. Sauvé du fonctionnement difficile de deux moustiquaires des portes patio et ont pu constater l'absence de moustiquaire à la porte patio de l'appartement 304. Il ne

¹ Novak et Immeubles Nordet (9152-6103 Québec inc.), Me France Desjardins, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI), 128671-1 et 090325002, 2009-08-10

s'agit pas d'un problème d'entretien puisque la situation dénoncée existait le jour de la réception du bâtiment. N'ayant pas eu accès à tous les appartements pendant la visite, le tribunal ordonne à l'entrepreneur de procéder à la vérification, au remplacement, à la réparation de tous les moustiquaires de porte patio du bâtiment qui ne fonctionnent pas normalement. L'entrepreneur fournira le moustiquaire de la porte patio de l'unité 304 et, le cas échéant, celui des autres unités dans la même situation.

[26] Réclamation no 44 : À la suite au témoignage de M. Sauvé et de Mesdames Guérin, le tribunal reconnaît que toutes les mesures structurales et autres ont été prises par l'entrepreneur pour permettre l'installation d'une terrasse sur le toit. Cependant le bénéficiaire n'a pu faire la preuve d'une obligation contractuelle de l'entrepreneur d'installer une telle terrasse. La décision de l'administrateur est donc maintenue.

[27] Réclamation no 49 : Le tribunal ordonne à l'entrepreneur de donner suite à son engagement de poser les arrêts de porte où ils sont requis et de faire les travaux de peinture nécessaires par la suite.

[28] Réclamation no 66.2 : Le bénéficiaire n'a pas fait la preuve que la fenestration du sous-sol installée par l'entrepreneur n'est pas conforme aux dispositions du CNB. Sa réclamation est donc rejetée.

[29] Réclamations no 71 et no 84 : Puisqu'il a été admis que le contenu de la mise en demeure du bénéficiaire, datée du 16 novembre 2009, tient lieu d'annexe au formulaire de réclamation, le tribunal constate que cette réclamation, contrairement au libellé de la décision de l'administrateur, est mentionnée au paragraphe 10.7 « système mécanique, condensation visible ». Cette réclamation apparaît également au paragraphe 10.7 de la page 15 du rapport de M. Sauvé daté du 6 juillet 2009. En conséquence le tribunal ordonne à l'entrepreneur de réparer la finition du revêtement de l'isolant de l'unité de ventilation dans le garage selon les règles de l'art.

[30] Le tribunal ordonne à l'entrepreneur, qui conserve la maîtrise des moyens pour les mettre en oeuvre tout en ayant une obligation de résultat, d'exécuter tous les travaux ordonnés par l'administrateur dont les décisions sont maintenues par la présente sentence arbitrale et ceux ordonnés par ce tribunal dans les trente jours de sa réception.

[31] Si l'entrepreneur fait défaut de se conformer à l'ordonnance du paragraphe précédent, l'administrateur devra y donner suite, dans le même délai, conformément à ses obligations en vertu du Règlement.

[32] Pendant leurs plaidoiries, les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur ont demandé à l'arbitre de tenir compte que le bâtiment est occupé par les copropriétaires depuis l'année 2005 même si la date de réception a été fixée au 27 mai 2009 par une autre sentence arbitrale. Les procureurs allèguent que plusieurs réclamations du bénéficiaire sont reliés à des problèmes d'entretien des équipements et du bâtiment, de réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux ou par les dégradations résultant de l'usure du bâtiment pendant les cinq dernières années plutôt qu'à des déficiences constatées lors de la réception du bâtiment.

[33] L'arbitre soussigné a déjà statué sur les conséquences pour l'entrepreneur d'avoir fait défaut de remplir ses obligations reliées à la procédure de réception du bâtiment prescrite par le Règlement.²

[186] Le but de cette ordonnance est de mettre un point final au « no man's land » juridique, créé par le défaut des parties de s'être conformées aux dispositions du plan de garantie relatives à la réception du bâtiment, dans lequel se trouvent le bâtiment et les parties intéressées et pour assurer la protection du plan de garantie à de futurs acheteurs.

[34] Le tribunal ne partage pas l'avis des procureurs et maintient que les ordonnances de la présente sentence arbitrale sont le prix à payer par l'entrepreneur pour avoir fait défaut de mettre en oeuvre les dispositions du Règlement et ses annexes pour la réception du bâtiment.

Coûts d'arbitrage

[35] Compte tenu des dispositions de l'article 123 du *Règlement* sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 18 octobre 2010

Claude Mélineau, arbitre

² Gingras et Construction Pentium 3395383 Canada Inc. – M. Claude Mélineau, arbitre, SORECONI DOSSIERS NOS 031010001 ET 031125001 – 16 FÉVRIER 2006