

**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 :

**André Blondin, en sa qualité de représentant du  
Syndicat de la copropriété du 73, rue du Liseron, Sainte-Julie**  
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**Habitation Stéphan Lavoie inc.**  
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**  
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 16364  
N° dossier GAMM : 2006-09-002

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M <sup>e</sup> Luc Daneau
Pour l'entrepreneur :	M. Stéphan Lavoie
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	11 avril 2006
Lieu d'audience :	Sainte-Julie
Date de la sentence :	5 mai 2006

## **I : INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à l'unité 101 de l'immeuble en copropriété concerné.

[2] À la suite d'une réclamation du syndicat relativement à la déflexion des planchers sur les deux étages de l'édifice (quatre unités de condominium), l'administrateur, dans son rapport d'inspection en date du 13 décembre 2005, soumettait ce qui suit :

### **1. DÉFLEXION DES PLANCHERS**

Le syndicat nous mentionne qu'une première inspection des planchers des unités 101, 102 et 202 a été faite le 20 septembre 2004 et qu'une deuxième inspection a été faite dans l'unité 201 le 18 juillet 2005 puisque le propriétaire d'origine de cette unité avait refusé que son unité soit inspecté lors de la première inspection. De ce fait, l'expert du syndicat nous mentionne que plusieurs des situations constatées, tel que le décollement du comptoir de cuisine ainsi que de légères fissures dans le placoplâtre sont le résultat de l'assèchement des matériaux au cours des premières années. Cependant, certains cadres de portes devraient subir des correctifs afin de remettre à niveau le cadre qui aurait subi les effets du mouvement du plancher ( unité 101 ) à d'autres endroits. Celui-ci mentionne que les fissures sont le résultat de l'assèchement des matériaux et du mouvement des planchers (unités 102 et 202 et dernièrement l'unité 201).

Lors de notre inspection, nous avons constaté que la section avant des unités ne possédait pas la même déformation dans les planchers, la portée des poutrelles étant beaucoup plus courte explique la différence. Il est à noter que la portée des poutrelles arrière est de plus ou moins 25 pieds, lesquelles sont appuyées au centre du bâtiment sur une structure d'acier et à l'autre extrémité sur l'ossature en bois du mur extérieur. La structure d'acier demeurera stable, tandis que l'ensemble de l'ossature de l'immeuble, qui elle est composée d'éléments en bois s'asséchera lors de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>e</sup> année, ce qui occasionnera des rétrécissements et des fissures dans le bâtiment. De plus, nous tenons à mentionner que les éléments structuraux composant les planchers d'un immeuble possèdent toujours une flèche (flexion des éléments structuraux), laquelle est établie selon des normes dans le CNB.

Aucunes fissures véritables pouvant laisser croire à un désordre structural n'a pu être observées, ce qui collabore les dires de l'expert du syndicat. De plus, le phénomène de l'assèchement des matériaux est

bien connu dans l'industrie. Ce phénomène se fait sentir de façon plus importante aux étages supérieurs d'un bâtiment à ossature en bois.

En ce qui a trait à la déflexion des planchers constatés dans les 4 unités, celles-ci se comparent d'une unité à une autre, situé au même niveau.

Par conséquent, **La garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[sic]

[3] Insatisfait de cette décision, le syndicat demandait que le différend soit soumis à l'arbitrage.

[4] En ce jour du 11 avril 2006, il y eut visite des lieux en présence des représentants des parties, des experts mandatés par ces dernières (M. Allard pour le syndicat, M. Sirois pour l'entrepreneur, M. Pitre pour l'administrateur), de la plupart des copropriétaires de l'immeuble concerné ainsi que du soussigné.

[5] Lors de cette visite, nous avons pu noter plusieurs désordres, notamment espaces entre les plinthes et le plancher, décollement des comptoirs de cuisine, fissuration dans le gypse, dilatation aux coins de gypse, fissuration en dessous des cadres des portes patio.

[6] L'immeuble abrite quatre unités de condominium, mais les désordres apparaissent principalement dans les deux unités à l'étage supérieur ainsi que dans l'unité située du côté ouest à l'étage inférieur.

[7] D'un côté du bâtiment, la portée des poutrelles est de 18 pi, alors que de l'autre, elle est de 24 pi; les désordres sont localisés sur ce dernier côté.

[8] Le syndicat a retenu les services de deux experts, soit M. Patrick Gautreau, T.P., du Centre IEB Québec, et M. Yves Allard, ing., de la firme Teknika HBA inc.

[9] Le rapport d'expertise de M. Gautreau est daté du 8 novembre 2004, donc antérieurement au rapport de l'administrateur daté du 13 décembre 2005, tandis que celui de M. Allard est daté du 24 février 2006.

[10] Ainsi, lorsque l'administrateur, dans sa décision, cite l'expert du syndicat, on peut présumer qu'il s'agit de M. Gautreau, lequel conclut :

Suite à nos vérifications, nous estimons que les différents éléments ayant causé l'apparition des espaces sous les plinthes aux planchers relèvent de l'assèchement de l'ossature mais également du fléchissement des planchers. [...]

[...]

Cependant, si une progression des mouvements survenait dans l'avenir, il serait important de procéder à une vérification plus approfondie de l'état de l'ossature et vérifier les plans de construction afin, entre autres, de connaître les capacités portantes, les charges induites et la portée des solives.

[11] M. Allard, dont le rapport est postérieur à la décision de l'administrateur, est plus catégorique et conclut différemment :

**5.1** L'ensemble des désordres est concentré au centre de la portée des poutrelles de 24'. La relation de causes à effets ne peut être plus directe. Les poutrelles arborent des déflexions excessives causées par des charges qui excèdent leur capacité portante.

[...]

**5.3** Aucun des vices observés ne peut être attribué à un quelconque séchage des matériaux de construction. [...]

[12] M. Allard a observé une déflexion des poutrelles (du côté de la portée de 24 pi) de 1 3/8 po.

[13] M. Gilles Sirois, architecte, de la firme Prokit Structural inc., fabricant des poutrelles, a observé quant à lui une déflexion de 7/8 po, « [...] *Ce qui satisfait les exigences du Code National du Bâtiment.* »

[14] M. Sirois, dans son rapport, conclut :

Suite aux observations sur le site et à l'analyse des dessins, je garanti [sic] la sécurité des planchers pour un usage normal.

## **II : DÉCISION**

[15] À la suite de la visite des lieux et de quelques discussions, les trois parties en sont venues à une entente, à savoir :

***L'administrateur retiendra les services d'un arpenteur-géomètre indépendant, lequel procédera, relativement à la déflexion des poutrelles de plancher, à trois (3) relevés espacés de trois (3) mois, et ce, dans chacun des logements.***

***Ces observations débiteront dans les trente (30) jours de la présente.***

***Subséquentement, l'administrateur soumettra un rapport de décision amendé, au plus tard le 15 novembre 2006.***

[16] CONSÉQUEMMENT, le tribunal

ORDONNE aux parties de se conformer à l'entente ci-avant citée; et

DEMANDE à l'administrateur de commenter, dans sa décision amendée, tous les rapports d'experts en sa possession, pertinents au présent dossier.

[17] Considérant l'entente ci-devant citée, en vertu de laquelle l'administrateur remet partiellement en cause sa décision du 13 décembre 2005, et conformément au deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont entièrement à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 5 mai 2006.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]