

**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 de la copropriété 5115 à 5121 des Ormes  
(représenté par M. Jean Provençal)**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max enr.)**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 11666-1  
N° dossier GAMM : 2006-09-022

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Jean Provençal
Pour l'entrepreneur :	M. Benoît Caron
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	20 février 2007
Lieu d'audience :	Sainte-Catherine
Date de la sentence :	9 mars 2007

## **I : INTRODUCTION**

[1] Le 26 octobre 2006, le soussigné a été désigné par le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) pour agir en qualité d'arbitre dans le présent dossier.

[2] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence de M. Jean Provençal, représentant du syndicat de la copropriété.

[3] À la suite d'une réclamation du syndicat, l'administrateur, en date du 28 septembre 2006, a émis son rapport d'inspection.

[4] Insatisfait de certains éléments de ce rapport, le bénéficiaire a soumis à l'arbitrage les points suivants :

- Entrée sous-sol : fissures
- Trois (3) poteaux de la galerie en façade : revêtement métallique

[5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, les personnes suivantes sont intervenues :

- M. Yvon Guérard, copropriétaire
- M. Michel Labelle, conciliateur

[6] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a déposé une décision rendue par le soussigné le 14 septembre 2006 dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 des Ormes représenté par M. Michel Simard et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc.*

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **Entrée sous-sol : fissures**

[7] Les appartements 5115 et 5117 (demi-sous-sol) sont desservis par un escalier menant sur une dalle de béton adjacente à trois murs de soutènement.

[8] Cette dalle s'est affaissée d'au moins un pouce sur toute sa surface, et tous les murs de soutènement sont fissurés; il ne s'agit pas de fissures capillaires; tout particulièrement, le mur de soutènement avant présente une fissure très importante, et ce, sur toute sa profondeur.

[9] Même si ce problème n'est pas d'ordre structural, le tout est dans un état de délabrement physique ne correspondant pas à l'âge de l'immeuble, à un point tel qu'il peut porter atteinte à la qualité de vie et occasionner des pertes monétaires pour les copropriétaires désireux de vendre leur unité; dans un tel cas, la garantie se devrait d'intervenir.

[10] Toutefois, il existe une preuve prépondérante, et la visite des lieux l'a clairement démontré, que cette situation est causée par les pentes du terrain qui entraînent les eaux de surface à proximité des murets de soutènement, augmentant les pressions latérales sur ces derniers et augmentant les forces de soulèvement sur la dalle de béton lors des cycles de gel.

[11] Une situation identique a déjà été traitée par le soussigné dans un autre dossier<sup>1</sup> concernant l'édifice voisin (5125 à 5131 des Ormes).

[12] Et en plus de cette pente défavorable, le sol de la cour arrière de ces propriétés fait face à un terrain passablement plus élevé sur lequel sont construits des édifices commerciaux longeant la route 132.

[13] En accord avec l'administrateur, le soussigné estime que cette situation, causée par le terrassement, est exclue de la garantie, conformément à l'article 29.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qui se lit comme suit :

---

<sup>1</sup> *Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 des Ormes représenté par M. Michel Simard et 2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.) et La Garantie Habitation du Québec inc., T. A., arbitre Claude Dupuis, 2006-09-14.*

**29.** Sont exclus de la garantie :

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[...]

[14] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

### **Trois (3) poteaux de la galerie en façade : revêtement métallique**

[15] Le revêtement métallique des trois poteaux de la galerie en façade ne recouvre pas ces derniers jusqu'au sol; ainsi, près du sol, il existe un espace non recouvert pour chacune de ces colonnes.

[16] Cet état résulte de l'affaissement du terrassement survenu après la réception du bâtiment; il s'agit d'un aspect purement esthétique.

[17] L'entrepreneur ne peut être tenu responsable de l'affaissement du sol, d'autant plus que le terrassement est exclu de la garantie.

[18] Cet élément a été dénoncé par le bénéficiaire en juin 2006, alors que la réception du bâtiment a eu lieu en novembre 2002; or, s'il s'agissait d'une malfaçon existante et non apparente au moment de la réception, la garantie d'un an est donc expirée.

[19] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

### **III : RÉSUMÉ**

[20] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal REJETTE en totalité les réclamations du bénéficiaire portant sur les points suivants :

- Entrée sous-sol : fissures
- Trois (3) poteaux de la galerie en façade : revêtement métallique

[21] En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés au deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal ORDONNE que les coûts du présent arbitrage soient partagés également entre le bénéficiaire et l'administrateur.

BELOEIL, le 9 mars 2007.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]