

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

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM : 2007-12-007  
APCHQ : 107486-1

---

ENTRE :

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU 7180 À 7186, 15<sup>E</sup> AVENUE  
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ  
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

HABITATIONS CHARLUKANNA INC.  
(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires :	M. Michel Lecavalier
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Stéphane Paquette
Pour l'entrepreneur :	M. Serge Renaud
Date de l'audience :	3 octobre 2007
Dernière correspondance :	13 novembre 2007
Lieu de l'audience :	Montréal
Date de la sentence :	19 novembre 2007

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0706-8273-GAMM  
SA-8036

## **INTRODUCTION**

[1] Cette sentence décide du recours institué par le Syndicat de la copropriété du 7180 à 7186, 15<sup>e</sup> Avenue, ci-après le bénéficiaire, qui conteste en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, des éléments d'une décision rendue le 22 mai 2007 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, l'administrateur, suite à des réclamations relatives aux parties communes de son immeuble construit par Les Habitations Charlukanna Inc., l'entrepreneur.

[2] Les points qui font l'objet de la demande sont relatés comme suit dans la décision de l'administrateur :

*La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit considérer les points 1 à 17 dans le cadre du contrat de garantie :*

*L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points 1 à 17 à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de la présente.*

*[...]*

### ***7. Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes***

*La représentante des copropriétaires dénonce le fait que la porte d'entrée donnant accès aux unités 7184 et 7186 ait été inversée et les conséquences néfastes résultant de ces travaux, à savoir :*

- l'inétanchéité entre la porte et le cadre du côté charnière ;*
- le non fonctionnement de la gâche électrique;*
- la présence de trous dans la porte inversée et le cadre existant;*
- la non étanchéité aux intempéries du cadre aux abords de la serrure;*
- la poussière de brique affectant les murs bordant l'escalier près de la porte;*

*L'entrepreneur a expliqué qu'il avait inversé cette porte pour satisfaire les exigences du Code du bâtiment en matière de moyen d'évacuation desservant plus d'un logement.*

*Après vérification des normes en vigueur, le fait d'inverser le sens d'ouverture de la porte répond aux exigences des dites normes.*

*Travaux :*

*L'entrepreneur devra revoir la finition des travaux en procédant à la révision des situations énumérées ci-haut, selon les règles de l'art.*

*[...]*

*Concernant le point 22 qui suit, nous sommes en présence d'une situation apparente qui, contrairement aux exigences du contrat de garantie, n'a pas été dénoncée par écrit au moment de la réception.*

*Par conséquent, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir pour ce point.*

**22. Légère écorchure au coin gauche du panneau de fibrociment du balcon avant sous l'ancrage du garde-corps.**

*Tel qu'il est mentionné au contrat de garantie, les réparations rendues nécessaire par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.*

*Or, en ce qui concerne le point 23 qui suit, nous sommes effectivement en présence de fissures et de rétrécissements attribuables au comportement normal lors du séchage des matériaux.*

*Par conséquent, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir sur ce point.*

**23. Fissures capillaires au crépi à la tête et base des fenêtres de la façade latérale droite.**

*La représentante des copropriétaires faisant référence au rapport de la firme « RB Inspection », dénonçait la présence de fissures jugées comme étant capillaires et normales pour un crépissage.*

[3] Je suis également saisie de la contestation des points 17, *Condensation au bas des fenêtres et portes-patio dans les unités reliées à la ventilation mécanique*, et 34, *Absence d'un humidistat pour contrôler les ventilateurs de salles de bain*. Il a toutefois été convenu en cours d'audience que l'instruction relative à ces deux points serait suspendue afin de permettre au bénéficiaire et à l'entrepreneur de poursuivre des pourparlers en vue de convenir d'une solution à l'amiable relative au point 17 ce qui emporterait le litige concernant le point 34. J'y reviendrai.

[4] L'audience tenue en l'espèce a entre autres porté sur le point 18, *Absence d'intercom pour l'accès à la porte d'entrée des unités 7184 et 7186*. Toutefois, le bénéficiaire a fait savoir en cours de délibéré qu'il retirait sa demande à l'égard de ce point, ce dont je donnerai acte dans mes conclusions finales.

[5] J'étais également saisie de la contestation par le bénéficiaire du point 21, *Écorchures au mur de gypse arrière du corridor commun des unités 7184 et 7186*. Toutefois, le bénéficiaire a indiqué en début d'audience que ce point était retiré de sa demande d'arbitrage de sorte que je n'ai pas eu à m'y pencher. Je donne cependant acte de cette déclaration de désistement dans mes conclusions finales.

[6] Finalement, il n'y a plus lieu non plus de me pencher sur le fond de la contestation du point 36, *Protection par solin de tôle interrompue au niveau du faine au rebord de l'annexe donnant au toit-terrasse*. En effet, monsieur Serge Renaud, représentant de l'entrepreneur, a déclaré à l'audience qu'il consentait à effectuer d'ici le 19 octobre 2007, les travaux de correction

recommandés par monsieur Raymond Brasseur, architecte retenu par le bénéficiaire, règlement dont je donnerai également acte dans mes conclusions.

### **LES FAITS**

[7] Les réclamations du bénéficiaire visent les parties communes d'une copropriété construite par l'entrepreneur dont il est admis qu'elle est couverte par le *Plan*.

[8] Selon la documentation au dossier, une inspection préalable à la réception des parties communes, une démarche requise par le *Plan*, est réalisée le 14 septembre 2006 par l'architecte Raymond Brasseur, pour le compte du bénéficiaire. Il fait rapport et énumère un certain nombre d'éléments à corriger ou à parachever. Par la suite, le bénéficiaire déclare par écrit accepter le bâtiment sous réserve des éléments énumérés au rapport de monsieur Brasseur.

[9] Insatisfait des interventions de l'entrepreneur suite à différentes réclamations, le bénéficiaire saisit éventuellement formellement l'administrateur.

[10] Monsieur Rénaud Cyr, conciliateur au service de l'administrateur, procède à une première visite des lieux le 8, puis à une seconde le 16, mars 2007. Il fait rapport le 22 mai suivant. Insatisfait de certaines de ses conclusions, le bénéficiaire se pourvoit en arbitrage; d'où les présentes.

[11] Je résume dans les paragraphes qui suivent les éléments de preuve présentés à l'égard des points demeurés en litige après l'audience.

[12] **Point 7 : Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes.**

[13] Selon la preuve, l'inversion de cette porte s'est faite pour satisfaire une exigence du *Code du bâtiment*. Toutefois, le bénéficiaire s'est plaint de certaines conséquences fâcheuses résultant de cette modification.

[14] Pour sa part, l'administrateur a ordonné à l'entrepreneur de corriger un certain nombre de problèmes mais selon le bénéficiaire il y en a d'autres. En effet, selon ce dernier, les correctifs ordonnés sont insuffisants. Il demande en fait le remplacement de la porte par une nouvelle,

soutenant que celle en place a été endommagée par l'entrepreneur au moment où il l'a inversée. À ma visite des lieux, j'ai pour ma part pu constater que la porte était abimée, portant des marques de coup.

[15] L'entrepreneur nie de son côté avoir jamais endommagé cette porte. Quant à monsieur Cyr, il affirme n'avoir jamais été informé avant l'audience de la présence de traces de coup à la porte en question, ajoutant par ailleurs ne pas non plus en avoir observé la présence au cours de ses inspections pourtant toutes deux subséquentes à son inversion. Le bénéficiaire quant à lui reconnaît que c'est la première fois à l'audience qu'il signale ce problème.

[16] **Point 22 : Légère écorchure au coin gauche du panneau de fibrociment du balcon avant sous l'ancrage du garde-corps.**

[17] Selon son rapport, monsieur Cyr n'a pas considéré ce point couvert par le *Plan*, s'agissant, selon lui, d'une malfaçon apparente non dénoncée au moment de la réception du bâtiment comme l'exige le *Plan*.

[18] Selon le bénéficiaire, ce sont les travaux effectués par l'entrepreneur lorsqu'il a changé un poteau soutenant le balcon à cet endroit qui ont causé cette écorchure. Le bénéficiaire reconnaît cependant que le problème est antérieur à la réception des parties communes et qu'il n'a pas été mentionné dans le rapport de monsieur Brasseur au moment de la réception.

[19] **Point 23 : Fissures capillaires au crépi à la tête et base des fenêtres de la façade latérale droite.**

[20] Selon le rapport de l'inspecteur conciliateur Cyr, les fissures observées au crépi des trois fenêtres sont tout au plus des fissures capillaires normales de retrait.

[21] Cela dit, monsieur Cyr a toutefois observé au cours de la visite des lieux qu'il y aurait eu depuis son inspection en mars 2007 détachement du crépi à l'une de ces fenêtres, une situation qui se devait d'être corrigée, affirmation que n'a pas niée l'entrepreneur.

## **ANALYSE ET DÉCISION**

[22] La décision au fond porte sur les points 7 ainsi que 22 et 23 de la décision rendue par l'administrateur le 22 mai 2007.

[23] Le *Plan* énonce et encadre les obligations respectives de l'entrepreneur et de l'administrateur envers le bénéficiaire. C'est donc en vertu de celui-ci que je dois déterminer les droits de chacun. Cela n'écarte pas que d'autres recours puissent être institués pour les réclamations qui ne seraient pas couvertes par le *Plan* mais ma compétence en l'espèce se limite à vérifier si la garantie offerte par le *Plan* est respectée.

[24] En l'espèce, les manquements reprochés à l'entrepreneur visent des parties communes d'une copropriété. Il y a donc lieu de rappeler l'étendue des obligations de l'entrepreneur, et le cas échéant de l'administrateur, relativement aux parties communes d'une copropriété. L'article 27 du *Plan* stipule en effet :

***27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :***

***1. le parachèvement des travaux dénoncés par écrit :***

***a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;***

***b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes;***

***2. la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois jours qui suivent la réception;***

***3. la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;***

***4. la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;***

***5. la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas***

*de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[Caractères gras ajoutés]

[25] Une fois défini le champ de la protection garanti par le *Plan*, il importe de se rappeler qu'en arbitrage autant qu'à la cour, juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante.

[26] L'article 2804 du *Code civil du Québec* nous dit en quoi consiste une preuve prépondérante : « *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.* »

[27] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée.

[28] **Point 7 : Modification au sens d'ouverture de la porte d'entrée extérieure des unités 7184 et 7186 et les conséquences résultantes.**

[29] Ceci est avant tout une affaire de preuve. Le bénéficiaire a soutenu que la porte avait été endommagée au moment où l'entrepreneur avait procédé à son inversion, affirmation niée par ce dernier. Avec égards, cette prétention du bénéficiaire n'est pas supportée par la preuve prépondérante. En effet, la correspondance transmise à l'entrepreneur par le bénéficiaire après les travaux d'inversion de la porte est complètement silencieuse à l'égard de ce problème alors qu'elle énumère une série d'autres reliés à cette inversion. En outre, les propos de l'inspecteur Cyr sur l'absence de tel dommage au moment de ses deux inspections sont crédibles et dignes de foi. On voit mal en effet pourquoi monsieur Cyr n'aurait pas noté ce problème s'il avait été visible lors de ses inspections.

[30] Somme toute, la marque visible à la surface de cette porte n'est pas, suivant la preuve prépondérante, imputable à l'entrepreneur.

[31] Cette réclamation est donc rejetée.

[32] **Point 22 : Légère écorchure au coin gauche du panneau de fibrociment du balcon avant sous l'ancrage du garde-corps.**

[33] Selon son rapport, monsieur Cyr a considéré ce point exclu du *Plan*, s'agissant, selon lui, d'une malfaçon apparente mais non dénoncée comme l'exige l'article 27 du *Plan* au moment de la réception du bâtiment.

[34] La question de la tardivité de la réclamation étant soulevée, il a donc d'abord lieu de voir si le bénéficiaire a effectivement dénoncé le problème en conformité du *Plan* puisque la recevabilité de cette réclamation en dépend.

[35] Du propre aveu de monsieur Lecavalier, représentant du bénéficiaire, ce problème était déjà apparent au moment de la réception. Un problème apparent se doit pour être couvert selon le *Plan* d'être dénoncée à la réception des parties communes.

[36] Or, selon la preuve, cet élément n'a pas été mentionné dans le rapport d'inspection de l'architecte Brasseur au moment de la réception des parties communes.

[37] S'agissant d'un problème apparent non dénoncé au moment de la réception des parties communes, cette réclamation est rejetée.

[38] **Point 23: Fissures capillaires au crépi à la tête et base des fenêtres de la façade latérale droite.**

[39] Lors de ma visite des lieux, j'ai pu observer les trois fenêtres dont il s'agit. L'une d'elles comportait une fissure importante, apparemment récente et dont l'administrateur a reconnu qu'elle devait être corrigée puisqu'elle ne résultait pas du comportement normal des matériaux.

[40] Le crépi des deux autres fenêtres comporte des fissures. Avec égards, aucun élément de preuve présenté par le bénéficiaire ni aucun argument avancé ne permettent de mettre de côté le point de vue de l'administrateur selon lequel il s'agit de fissures capillaires résultant du comportement normal des matériaux. Or, l'alinéa 2 du paragraphe 29 (1) du *Plan* exclut de son champ d'application « *les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.* »

[41] Cela étant, cette réclamation est donc rejetée à l'égard des deux premières fenêtres et accueillie à l'égard de la troisième qui devra être réparée.

[42] Relativement aux frais qu'il a encourus pour la présence de l'architecte Brasseur à l'audience, le bénéficiaire me demande après l'audience que ceux-ci soient assumés par l'administrateur. L'article 38 du *Plan* stipule : *L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

[43] La facture présentée par le bénéficiaire à ce titre totalise la somme de 284,88 \$ pour la présence de l'expert à l'audience. Rien ne suggère que ces frais ne soient pas raisonnables. L'administrateur a, pour sa part, indiqué s'en remettre à ma discrétion à cet égard.

[44] La brève présence de monsieur Brasseur à l'audience était néanmoins pertinente et elle a été utile. Il y a donc lieu de faire droit à cette conclusion.

### **CONCLUSIONS ET DISPOSITIF**

[45] Pour toutes les raisons qui précèdent, je rejette le recours du bénéficiaire à l'égard des points 7 et 22 et prends acte de son désistement à l'égard des points 18 et 21.

[46] J'accueille en partie le recours du bénéficiaire à l'égard du point 23. À ce sujet, j'ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation décrite plus haut affectant la troisième fenêtre, et cela, dans un délai raisonnable à convenir avec le bénéficiaire. À défaut d'accord, je déterminerai moi-même cette échéance sur demande de l'une ou l'autre partie.

[47] Je suspends *sine die* l'audience au fond relativement aux points 17 et 34 et réserve du même coup les droits de chacun à cet égard si aucune entente à l'amiable n'intervient à la suite des leurs pourparlers. Je convoquerai le cas échéant une audience à ce sujet, sur demande de l'une ou l'autre partie.

[48] Je prends acte de l'entente intervenue à l'égard du point 36 et ordonne aux parties de s'y conformer.

[49] Je déclare en vertu de l'article 38 du *Plan* que les frais de 284,88 \$ encourus pour la présence de l'expert Brasseur seront à la charge de l'administrateur qui devra par conséquent les rembourser au bénéficiaire sans délai.

[50] Finalement, je déclare, conformément aux dispositions de l'article 37 du *Plan* que les coûts des présentes seront à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 19 novembre 2007

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0706-8273-GAMM  
SA-8036