

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*

(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, Loi sur le bâtiment, Lois refondues
du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE GLENDALE

Bénéficiaire

Et

LE GROUPE ARMÉCA INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur

N° dossier Garantie : 030683-1

N° dossier GAMM : 2008-12-004

N° dossier Arbitre : 13 185-38

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour le bénéficiaire :	Monsieur Thierry Dupont, administrateur
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Marcel Gagné, président
Pour l'administrateur :	Me Élie Sawaya (Savoie Fournier)
Date(s) d'audience :	Le 22 mai 2008
Lieu d'audience :	1803, Avenue Glendale, unité 201 Outremont, (Québec)
Date de la décision :	Le 16 juin 2008

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, VISITÉ LES LIEUX ET ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. LES FAITS

[1] L'Entrepreneur a construit l'immeuble sis au 1803 avenue Glendale (« l'Immeuble ») et a publié la Déclaration de copropriété le 24 septembre 2002 (Pièce A-1).

[2] Le Bénéficiaire, par l'entremise de l'Entrepreneur et de son architecte, Monsieur Francisco Rebelo, a procédé à la réception du bâtiment le 24 octobre 2002 (Pièce A-2).

[3] En septembre 2002, la première occupante de l'Immeuble, Madame Sonia Bynor a emménagé. À cette époque, les rampes en bois des balcons étaient installées mais n'avaient pas été peintes ou autrement protégées.

[4] Le 5 mars 2003, les promettants acheteurs de l'unité 302 ont mandaté la compagnie Planitech 2000 dans le but d'effectuer une inspection préachat de l'unité. Une partie de ce rapport a été produite par le Bénéficiaire sous la cote B-1.

[5] L'Entrepreneur a appliqué une couche de peinture sur les garde-corps des balcons au courant de l'été 2003.

[6] Le représentant du Bénéficiaire, Monsieur Thierry Dupont, s'est installé dans l'Immeuble en juillet 2006. Il affirme qu'à cette époque, il a constaté que les garde-corps des balcons ne semblaient pas avoir reçu la protection appropriée. Il a donc mené son enquête et constaté que les garde-corps des balcons étaient dans un état précaire.

[7] Le 11 mai 2007, le Bénéficiaire a dénoncé la situation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (Pièce A-3).

[8] Le 21 septembre 2007, le Bénéficiaire a rempli le formulaire Demande de réclamation de l'Administrateur (Pièce A-7).

[9] Le 25 octobre 2007, l'Administrateur a transmis à l'Entrepreneur un avis de 15 jours afin qu'il exécute les travaux (Pièce A-8).

[10] L'inspectrice-conciliatrice de l'Administrateur a inspecté l'Immeuble le 30 novembre 2007. Elle a par la suite rendu une décision défavorable au Bénéficiaire le 7 janvier 2008 (Pièce A-10).

[11] Le 7 février 2008, le Bénéficiaire a demandé l'arbitrage de la décision rendue par l'Administrateur (Pièce A-11).

[12] Le soussigné a été mandaté afin d'agir à titre d'arbitre le 21 février 2008. Un appel conférence a été tenu entre les parties et le Tribunal d'arbitrage le 23 avril 2008 afin de déterminer les questions en litige. À ce moment, les parties ont convenu de procéder à l'audition de la demande d'arbitrage sur les lieux le 22 mai 2008.

2. DISCUSSION ET DÉCISION

[13] Le Tribunal d'arbitrage a eu l'opportunité de visiter les lieux et de tester la solidité des garde-corps des balcons. Toutes les parties s'entendent que les garde-corps de bois sont dans un état inquiétant et que certaines portions d'entre elles sont carrément dangereuses pour la sécurité des occupants et ne remplissent plus leurs fonctions.

[14] Le Bénéficiaire affirme qu'à son arrivée à l'Immeuble, il était un profane et a dû investiguer les problèmes constatés afin de déterminer leur cause. Il a effectué ses recherches et a avisé l'Entrepreneur et l'Administrateur de ses constatations dès que possible.

[15] Il soumet que les garde-corps des balcons sont affectées d'un problème d'origine en ce que celles-ci ont été installées en fin d'année 2002 mais qu'elles n'ont été protégées par la peinture qu'au courant de l'été 2003. À son avis, le bois ainsi laissé sans protection était déjà dans un mauvais état au moment où l'Entrepreneur l'a peint.

[16] Il considère que le bois aurait dû être enduit d'un scellant approprié avant la pose afin de protéger la base des planches qui entrent en contact avec le balcon et ainsi prévenir les infiltrations d'eau par la base du bois.

[17] De plus, il soutient que les garde-corps de bois ont été construits avec les mauvais matériaux et que le mauvais scellant a été appliqué par l'Entrepreneur. À l'appui de cette affirmation, il produit un courriel émanant de la compagnie Moulures Boulanger lequel suggère l'application d'un scellant de même que plusieurs couches de fond pour le type de bois utilisé en l'espèce. Or, l'Entrepreneur a reconnu et admis avoir peint les garde-corps avec de la peinture.

[18] Le Bénéficiaire admet que les garde-corps n'ont pas été repeints depuis 2003. Il affirme que cette opération aurait été inutile considérant que le problème est né lors de la pose des garde-corps et que la peinture successive n'aurait pas permis d'éviter cette situation. Il a par ailleurs installé à plusieurs endroits des planches de bois afin de solidifier les garde-corps et assurer une plus grande sécurité pour les occupants.

[19] L'Entrepreneur considère que le problème constaté est causé par le manque d'entretien des rampes par le Bénéficiaire. Il est d'avis que si le bois avait été repeint à chaque année depuis l'installation, les problèmes constatés ne seraient pas survenus.

[20] Il ajoute que la peinture utilisée au départ en 2003 était adéquate considérant le bois utilisé mais ne peut pas motiver ou justifier le choix du produit.

[21] L'Administrateur soutient quant à lui que les garde-corps de bois n'ont fait l'objet d'aucun entretien depuis cinq ans et affirme que les problèmes observés sont attribuables à un entretien inadéquat. Il ajoute que la seule garantie restante au moment de la plainte est celle de cinq (5) ans concernant les vices majeurs impliquant la perte de l'ouvrage et que le vice constaté ne répond pas à cette définition.

[22] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que la preuve soumise et les observations faites lors de la visite des lieux confirment que l'état actuel des garde-corps constitue en l'espèce un vice de construction (ce qui comprend un vice de conception, de construction ou de réalisation) au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹. En effet, l'article 27 du *Règlement* mentionne :

« 27 (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 six mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

[23] L'article 2118 du *Code civil du Québec* mentionne :

« À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou encore, d'un vice du sol. » (Nos soulignements)

[24] La notion de perte de l'ouvrage doit recevoir une interprétation large et libérale². La Cour d'appel, citant l'auteure Thérèse Rousseau-Houle, écrit :

¹ C. B-1.1, r.0.2. Ci-après le *Règlement*.

² *General Signal Ltd. c. Allied Canada Inc.*, EYB 1994-64526 (C.A.).

« L'article 1688 ne vise pas uniquement les édifices, mais tous les travaux de construction immobiliers qui ont été exécutés en vertu d'un contrat d'entreprise. [...] Les installations immobilières, accessoires de la construction principale, peuvent également être qualifiées de gros ouvrages assimilables à des édifices. Les immeubles par destination, tels que les ascenseurs et les systèmes de chauffage central, lorsqu'ils sont incorporés à l'ouvrage de construction sont couverts par la garantie quinquennale pourvu que leur mise en œuvre implique leur imbrication dans la construction elle-même. » (Nos soulignements)

[25] Dans cette affaire, la Cour d'appel était appelée à déterminer si un réservoir d'entreposage d'alun liquide constituait un « édifice » au sens de l'article 1688 C.c.B.c. Elle affirme aussi :

« Une interprétation limitative du terme « édifice » empêcherait cette disposition de réaliser les objectifs ultimes qu'elle poursuit, soit d'assurer la solidité et la qualité des ouvrages importants et d'assurer la sécurité du public. » (Nos soulignements)

[26] Le Tribunal d'arbitrage est d'avis que les balcons et les garde-corps de l'immeuble en cause constituent en l'espèce des immeubles par destination au sens de l'article 901 C.c.Q. :

« 901. Font partie intégrante d'un immeuble les meubles qui sont incorporés à l'immeuble, perdent leur individualité et assurent l'utilité de l'immeuble. »

[27] Par conséquent, les garde-corps sont des ouvrages au sens de l'article 2118 C.c.Q. Cette interprétation semble d'ailleurs également avoir été retenue dans *l'affaire 2755271 Canada Inc. c. Produits de métal Allunox Inc.*³.

[28] De plus, la doctrine et la jurisprudence sont claires à l'effet que la notion de perte comprend la perte totale ou partielle du bâtiment, y compris la perte potentielle probable. L'auteur Vincent Karim mentionne :

« [...] la notion de « perte de l'ouvrage » doit s'interpréter largement. Elle s'évalue en fonction du résultat de l'ouvrage, de son utilisation et de sa destination. La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné.

³ 1999 IJCan 11296 (QC C.S.). La Cour a toutefois refusé de reconnaître la responsabilité de la défenderesse en vertu de l'article 1688 C.c.B.c. pour d'autres motifs, entre autre relatifs à la gravité du vice.

Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'elle affecte une partie importante de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation. »⁴ (Nos soulignements)

[29] L'auteur Jacques Deslauriers ajoute :

« Il doit s'agir de dégradations graves, de nature à affecter la solidité de l'immeuble et à entraîner sa perte totale ou partielle, ce qui signifie sa ruine ou des dégradations devenues telles à la suite de la négligence du constructeur d'y remédier dès qu'elles ont été portées à sa connaissance. »⁵ (Nos soulignements)

[30] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Ain & Zukuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée et als.*⁶, cite la décision *Viking Fire Protection c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L.*⁷ et affirme :

« Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble.

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle. » (Nos soulignements)

[31] Les garde-corps, de l'admission des parties, ne remplissent plus leurs fonctions et ne peuvent plus servir à l'usage auquel ils sont destinés. Le soussigné a lui-même constaté qu'un des garde-corps s'est écroulé au simple toucher.

[32] Dans un environnement où il y a plusieurs enfants, de jeunes famille et des personnes retraitées, cette situation est totalement inacceptable.

[33] De l'avis du Tribunal d'arbitrage, le caractère hautement dangereux et non sécuritaire des gardes corps constitue en l'espèce une perte de l'ouvrage au sens des articles 2218 C.c.Q. et 27(5) du *Règlement*.

[34] Le Tribunal d'arbitrage est aussi d'avis que le problème a été dénoncé dans un délai raisonnable à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

⁴ KARIM, Vincent, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éditions Wilson & Lafleur, Montréal, 2004, pp. 255-256.

⁵ DESLAURIERS, Jacques, *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service*, Éditions Wilson & Lafleur, Montréal, 2005, p.672.

⁶ AZ-92012102 (C.A.)

⁷ 200-09-000284-866, 29 avril 1991 (C.A.)

[35] À cet égard, l'Administrateur a soumis au soussigné les décisions arbitrales suivantes : *Danesh c. Solico Inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* et *Bouchard et al. c. Construction Beauchamp Ouellet Inc.* et *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁸. Avec respect, le Tribunal d'arbitrage considère que les faits en l'espèce sont très différents.

[36] En effet, le Bénéficiaire a fait preuve de diligence en l'espèce devant un problème dont l'apparition s'est fait de façon graduelle et dont le sérieux et la gravité se sont manifesté progressivement. De plus, il semble évident que l'associé de Monsieur Gagné, représentant de l'Entrepreneur, était déjà au courant de la situation, ayant même accepté de faire des travaux spécifiques afin d'améliorer la solidité des garde-corps, tel qu'il le sera expliqué plus loin.

[37] Quant à l'argument de l'Administrateur voulant que le problème aurait dû être dénoncé lors de la réception du bâtiment par le Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage rappelle que cette inspection a été faite par l'architecte chargé du projet, expert retenu par l'Entrepreneur pour la réception des parties communes. De plus à ce moment, les garde-corps n'étaient toujours pas recouverts de peinture.

[38] La preuve semble claire à l'effet que l'Entrepreneur a fait le mauvais choix du scellant à appliquer sur les garde-corps. La compagnie Moulures Boulanger est très claire sur la procédure à suivre afin de protéger le bois de façon adéquate. Cette procédure n'a pas été suivie par l'Entrepreneur. Ce mauvais choix a contribué la détérioration prématurée des garde-corps.

[39] Lorsque confronté à cette situation, le représentant de l'Entrepreneur a été évidemment gêné. Il a répondu qu'il n'avait pas eu d'appel des propriétaires avant la plainte en mai 2007 et que s'il avait été contacté, il serait intervenu plus tôt afin d'assurer la solidité des garde-corps. Il considère que le délai attendu et le manque d'entretien du Bénéficiaire est la seule cause de l'état dangereux des garde-corps. L'Entrepreneur attire l'attention du Tribunal d'arbitrage vers certains garde-corps situés à l'abri des intempéries et qui sont plus solides. Le Tribunal d'arbitrage considère que l'argumentation de l'Entrepreneur est peu convaincante et mal fondée, pour les raisons suivantes :

- (a) les matériaux et la préparation (couche de protection) des composantes destinées à être situées à des endroits devant faire face aux intempéries de la nature doivent avoir la résistance requise pour faire face à ces éléments;
- (b) la garantie de cinq ans prévue à l'article 2118 C.c.Q. pour la perte partielle d'un immeuble est une protection minimale d'ordre public imposée par le

⁸ SORECONI, no. 070821001, Me Jean-François Ewart, 5 mai 2008, SORECONI, no. 071217001, M. Marcel Chartier, 18 avril 2008.

législateur pour assurer la sécurité des bâtiments⁹. L'Entrepreneur ne peut invoquer que le propriétaire a accepté implicitement l'immeuble et son caractère non sécuritaire. Il est de plus évident que le Bénéficiaire ou ses membres n'ont pas accepté l'état non sécuritaire des garde-corps;

- (c) le bas des poutres de bois situées aux extrémités des garde-corps ont fait l'objet d'un travail de finition déficient. Aucun scellant ou calfeutrage n'a été installé, ce qui a permis à l'eau de s'infiltrer et de pourrir le bas des poutres. Cela nuit également de manière importante à la solidité des garde-corps;
- (d) l'entretien d'un garde-corps pendant les quatre premières années suivantes son installation est principalement (mais non exclusivement) une question esthétique et ne devrait pas entraîner la défaillance ou la perte structurelle de cette partie d'un immeuble, tel que constaté en l'espèce;
- (e) des matériaux de bas de gamme employés, combinés à une mauvaise application initiale d'un produit de protection aux matériaux exposés aux intempéries sont également à la base de la détérioration prématurée des garde-corps;
- (f) la preuve a été faite lors de l'audition qu'il y a environ deux ans, les propriétaires de l'unité 100 (Madame Boileau) se sont plaints à un représentant de l'Entrepreneur (l'associé de Monsieur Gagné) quant aux garde-corps et cette personne a effectué des travaux de renforcement structurel du garde-corps en installant notamment des blocs de bois à des endroits stratégiques entre le garde-corps et le plancher pour rendre le garde-corps plus sécuritaire. Il est à noter que cet associé n'avait pas effectué un travail d'entretien en se limitant à repeindre le garde-corps (ce qui n'aurait rien changé de toute façon). Ce travail constitue une admission de la part de l'Entrepreneur quant à l'existence d'un problème conceptuel et structural d'origine quant à la sécurité des garde-corps en place;

[40] Par ailleurs, le mauvais entretien de ceux-ci par le Bénéficiaire a accéléré l'inévitable et a contribué en partie à l'état actuel des garde-corps.

[41] Il appert de plus très clairement que tous les garde-corps sont affectés du même problème, à différents niveaux critiques. Certains d'entre eux sont pour le moment encore partiellement fonctionnels, mais seront sous peu inévitablement atteints du même problème. Dans ce contexte, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que seul le remplacement complet des garde-corps est approprié et nécessaire et que la réparation des planches présentement hors d'usage n'est pas suffisante afin de garantir la pleine

⁹ RODRIGUE, Sylvie et EDWARDS Jeffrey, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », dans *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Éditions Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, pp.408, 412-415.

sécurité des lieux pour les occupants ni afin de remédier à la perte en cours de l'ouvrage et à la perte plus globale qui se produira en peu de temps.

[42] Néanmoins, afin d'éviter une iniquité pour l'Entrepreneur et un avantage indu pour le Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage tient compte de la dépréciation survenue des garde-corps et du fait que le Bénéficiaire aurait pu assurer un meilleur entretien de ceux-ci.

[43] Ainsi, le Tribunal d'arbitrage estime approprié dans les circonstances que le Bénéficiaire soit tenu au paiement de quarante pour cent 40% des coûts qui seront engendrés afin de reconstruire les garde-corps selon les règles de l'art.

[44] Le choix de la méthode corrective et notamment des matériaux appropriés revient à l'Entrepreneur. Cependant, ce dernier a une obligation de résultat envers le Bénéficiaire.

[45] L'Entrepreneur devra transmettre au Bénéficiaire une soumission raisonnable obtenue pour les travaux requis. Dans les trente (30) jours suivants, le Bénéficiaire devra acheminer à l'Administrateur quarante pour cent (40%) du prix total, montant qui sera détenu en fidéicommiss par l'Administrateur et remis à l'Entrepreneur à la fin de la réalisation satisfaisante des travaux conformément aux règles de l'art.

3. FRAIS D'ARBITRAGE

[46] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, l'Administrateur devra assumer les frais d'arbitrage.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE PARTIELLEMENT la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

CONDAMNE l'Entrepreneur à effectuer les travaux correctifs mentionnés à la présente sentence arbitrale selon les règles de l'art dans les trente (30) jours de la réception par l'Administrateur du dépôt de 40% des coûts par le Bénéficiaire, **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de s'exécuter dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à effectuer les travaux correctifs susmentionnés dans les trente (30) jours suivants;

CONDAMNE l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "J Edwards". The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the bottom.

Me Jeffrey Edwards, Arbitre