

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 des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733
Bénéficiaire

Et

9211-4388 Québec inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie Habitation du Québec inc.
Administrateur

N° dossier Garantie : 77618-5081
N° dossier GAMM : 2013-16-006
N° dossier Arbitre : 13 185-106

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards, Arb. A.
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Luc Woodbury
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	Me François-Olivier Godin
Dates d'audience :	Le 4 décembre 2013
Visite des lieux et lieu d'audience :	Au bâtiment impliqué du Bénéficiaire
Date de la décision :	Le 29 janvier 2014

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

1. INTRODUCTION

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du bénéficiaire, le Syndicat de copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733 (« Bénéficiaire ») par rapport à la décision de l'administrateur, la Garantie Habitation du Québec inc. (« Administrateur »), datée du 6 mai 2013 (signée par Madame Karine Pépin) (« Décision »).

2. LES FAITS ET LES PROCÉDURES DE L'INSTANCE ARBITRALE

[2] De nombreuses pièces ont été produites dans cette instance arbitrale par l'Administrateur et par le Bénéficiaire.

[3] Les pièces produites dans ce dossier par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1 : Copie d'une demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 19 juin 2013;

A-2 : Rapport de conciliation daté du 6 mai 2013;

A-3 : Relevé d'expédition de Postes Canada;

A-4 : Rapport de Cossette & Touchette inc.

A-5 : CIDREQ du Syndicat des copropriétaires Promenades du Golf 4 804 733

A-6 : Lettre et avis de fin de travaux des parties communes.

[4] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1 : *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*, c. E-1.1, r. 1;

B-2 : Fiche technique concernant l'isolant utilisé sur les murs de fondation du garage de Dow Chemical Company;

B-3 : Facture de Cossette & Touchette pour la préparation et la présence à l'audience, pour un montant de 1 086,51 \$;

3. ANALYSE ET DÉCISION

[5] La demande d'arbitrage concerne les points 54, 55, 56, 62, 64 et 68 de la Décision (pièce A-2). Examinons la preuve sur chacun de ces points.

POINT 54. Façade avant – Rampe d'accès handicapée : Parcours sans obstacle

[6] Dans la Décision, la représentante de l'Administrateur décrit le Point 54 comme suit :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

- a) La rampe du parcours sans obstacle n'a pas de palier de repos tous les 9 m;
- b) La rampe du parcours sans obstacle n'est pas munie de mains courantes et de garde-corps.

Lors de notre visite, nous avons fait les observations suivantes :

Rampe d'accès construite en bloc talus et pavé-uni non relié à la bâtisse.

Décision (point 54) :

Considérant que l'article 6.7.9 *Contrat de garantie obligatoire de condominium* s'applique et dont voici l'extrait :

Sont exclus de la garantie :

Sont exclus de la garantie

6.7.9 Les espaces de stationnement des 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 les systèmes de drainage des eaux de surface du terrain;

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[7] Les experts du Bénéficiaire, Messieurs Francis Boucher et Réjean Touchette dans leur rapport (Pièce A-4) se réfèrent à des extraits du *Code de la construction au Québec* et concluent que les travaux réalisés à ce sujet par l'Entrepreneur sont en violation des articles pertinents. Ils s'expriment comme suit (p.7) :

« 1.1 – Parcours sans obstacle (point 54)

Le paragraphe 3.8.3.4 1) du Code de construction du Québec stipule que les rampes d'un parcours sans obstacle doivent avoir :

[...]

d) Un palier d'au moins 1200 mm de longueur et d'au moins la même largeur que la rampe :

i) À des intervalles d'au plus 9 m en longueur;

[...]

e) sous réserve du paragraphe 2), des mains courantes et des garde-corps conformes aux articles 3.4.6.4 et 3.4.6.5. »

Ils concluent comme suit (à la même page) :

1.1a) et b) – Dérogation au code de construction – paragraphe – 3.8.3.4. 1)

a) La rampe du parcours sans obstacles n'a pas de palier de repos tous les 9 m.

b) La rampe du parcours sans obstacles n'est pas munie de mains courantes et de garde-corps. »

[8] Lors de la visite des lieux et l'audience sur place, les représentants experts de l'Administrateur et du Bénéficiaire se sont exprimés sur la question. La conciliatrice est d'accord pour admettre que la construction actuelle signalée constitue une dérogation aux règles applicables. Les parties sont mêmes d'accord que ces dérogations constatées donnent lieu à une situation factuelle non sécuritaire. Cependant, la conciliatrice considère que la dérogation mentionnée ici affecte un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment selon l'article 6.7.9 mentionné du contrat de garantie (article 29,

paragraphe 9¹ du *Règlement*). Suite à notre visite et examen sur place, nous ne pouvons souscrire à ce raisonnement. À notre avis, considérant la configuration des lieux, la rampe d'accès en bloc talus et pavé-uni est reliée et fait partie du bâtiment. En effet, selon la configuration des lieux, cette rampe est surélevée et s'intègre à l'entrée principale du bâtiment. D'un point de vue physique, il ne nous paraît pas possible de dissocier cette rampe de parcours du bâtiment lui-même. De plus, il faut mentionner la nécessité fonctionnelle de cette rampe de parcours. Il s'agit de la seule voie qui permet à une personne non-résidente ayant une déficience physique d'avoir accès au bâtiment. Il nous semble qu'il est primordial que l'Entrepreneur soit tenu de construire un bâtiment qui est sécuritaire et accessible selon les exigences de la loi. En premier lieu, ce que nous constatons en l'espèce du point de vue physique est que cette rampe de parcours fait partie du bâtiment. En deuxième lieu, il nous semble qu'en règle générale, tout aspect d'un bâtiment qui le rend sécuritaire et accessible (selon les exigences de la loi) constitue un accessoire du bâtiment. Un tel accessoire doit suivre le principal. En l'espèce, l'accessoire est la rampe de parcours construite en bloc talus et pavé-uni et elle devra suivre le principal, en l'occurrence, le bâtiment qu'elle dessert et qui lui est indissociable. Décider le contraire voudrait dire qu'un entrepreneur pourrait construire un bâtiment sans prévoir et inclure dans le bâtiment une voie d'accès sécuritaire et accessible selon les prescriptions de la loi. Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage accueillera ce point de la demande d'arbitrage.

¹ Article 29 (9) : Sont exclus de la garantie: 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;

POINT 55. Garage – Isolation mur extérieur

[9] Dans la Décision, la conciliatrice de l'Administrateur s'exprime comme suit :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

L'isolation thermique des murs de fondation du bâtiment est inférieure au minimum exigé par le *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*.

Constatations de la conciliatrice

Lors de notre visite, nous avons constaté que l'isolation mise en place diffère de l'isolation prévue sur les plans.

De plus, selon l'article 4.2 du contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de condominium, l'entrepreneur a le droit de faire une substitution de matériaux et dont voici un extrait :

4.2 Substitution de matériaux : S'il arrivait que les matériaux à être utilisés pour la construction de l'immeuble cessent d'être disponibles, ou continuaient de l'être à un prix excessif, le vendeur pourra y substituer à sa seule discrétion d'autres matériaux pourvu qu'ils soient d'une qualité égale ou supérieure.

Décision (point 55)

Considérant que l'article 4.2 du contrat préliminaire permet à l'entrepreneur de substituer un produit par un autre produit équivalent.

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[10] Pour sa part, l'expert du Bénéficiaire s'exprime comme suit dans son rapport (p. 14 de la Pièce A-4) :

« b) résistance thermique de l'isolant

Les plans d'architecture illustrent que les murs de fondation doivent être recouverts de 3 po d'isolant giclé. Dans les faits, les murs de fondation du garage sont recouverts de panneaux de polystyrène extrudé de 2 po.

L'article 51 du *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments* stipule que les murs de fondation, séparant de l'air extérieur un espace chauffé d'un espace non chauffé, doivent avoir une résistance thermique de RSI 2,2. Les matériaux isolants actuellement installés offrent une résistance thermique RSI 1,76, ce qui représente 80 % de l'isolation exigée par l'article 51 du *Règlement sur l'économie de l'énergie dans les nouveaux bâtiments*. »

[11] La représentante de l'Administrateur a cru que l'Entrepreneur avait substitué à cet endroit un produit équivalent. Or, selon l'enquête et la preuve faite lors de l'audience (Pièce B-2) et la visite des lieux, il était clair que ce n'était pas le cas.

[12] Le produit de remplacement utilisé était bien en deçà du niveau d'isolation requis et bien en deçà de ce que requiert la réglementation applicable. Ainsi, le Tribunal d'arbitrage fera droit à ce point d'arbitrage du Bénéficiaire.

POINT 56. Escalier commun : Dimension main courante

[13] Dans la Décision, la conciliatrice s'exprime comme suit par rapport à ce point :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

Les dimensions des mains courantes ne sont pas conformes aux exigences du Code de construction du Québec et aux plans d'architecture.

Lors de notre visite, nous avons constaté la situation, la grosseur de la main courante est de 2½" X 1½" (63,5 mm X 38 mm). Celle-ci rencontre les exigences de l'article 9.8.7.5.2 du Code national du bâtiment (Canada 2005) intégrant les modifications du Québec qui s'applique et dont voici l'extrait :

Conception ergonomique

Toutes les mains courantes doivent être construites de manière à offrir une bonne prise sur toute leur longueur et à ne présenter aucun élément venant rompre la continuité de l'appui à leur niveau ou au-dessus, sauf si la main courante est interrompue par des balustres aux changements de direction.

Décision (point 56)

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[14] Pour sa part, l'expert du Bénéficiaire s'exprime comme suit à la p. 4 de son rapport (Pièce A-6) :

« 9.2 – Cages d'escalier

b) Préhension des mains courantes

Le paragraphe 3.4.6.4. 3) du Code de construction du Québec stipule que « Les mains courantes doivent être faciles à saisir sur toute leur longueur et :

- a) si elles ont une section circulaire, avoir au moins 30 mm et au plus 43 mm de diamètre; ou
- b) si elles ont une section non circulaire, avoir au moins 100 mm et au plus 125 mm de périmètre et une section transversale dont la plus grande dimension est d'au plus 45 mm. »

Le périmètre des mains courantes des escaliers d'issue mesure 185 mm et la section transversale horizontale mesure 57 mm. La dimension du périmètre est supérieure au maximum permis par le Code de 60 mm pour les mains courantes et de 12 mm pour la section transversale. Les plans d'architecture illustrent l'installation de mains courantes circulaires de 1 ½ po (38 mm) de diamètre.

9.2b) – Dérogation au Code de construction – paragraphe – 3.4.6.4. 3) et aux plans d'architecture

Les dimensions des mains courantes ne sont pas conformes aux exigences du Code de construction du Québec et aux plans d'architecture. »

[15] Sur place, les mesures ont été prises et la conciliatrice a admis que les mains courantes en question sont en violation des exigences du Code de construction applicables et sont non-sécuritaires. Il y a malfaçon. Ainsi, le Tribunal d'arbitrage accueillera ce point d'arbitrage du Bénéficiaire.

POINT 62. Aménagement terrain : Garde-Corps

[16] La conciliatrice décrit et dispose de cette situation comme suit :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

Il n'y a pas de garde-corps aux endroits où les dénivellations excèdent 600 mm.

Lors de notre visite, nous avons constaté la situation pour laquelle l'article 6.7.9 du contrat de garantie obligatoire de condominium s'applique et dont voici l'extrait :

Sont exclus de la garantie

6.7.9 Les espaces de stationnement des 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 les systèmes de drainage des eaux de surface du terrain;

Hormis ce qui concerne la rampe d'accès du parcours sans obstacle pour lequel une main courante devra être installée.

Décision (point 62)

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[17] Pour sa part, l'expert du Bénéficiaire s'exprime comme suit à la p. 9 de son rapport (Pièce A-4) :

« **Extérieur**

Section 1 - Terrain

1.3 – Aménagement paysager

a) Protection des dénivellations

Le paragraphe 3.3.1.18. 1) du Code de construction du Québec stipule que « Sous réserve du paragraphe 4) et de l'article 3.3.2.9., un garde-corps d'au moins 1070 mm de hauteur doit être installé :

- c) à chaque plancher surélevé, mezzanine, balcon, galerie, rampe prévue pour les véhicules à l'intérieur ou à l'extérieur et tout autre endroit où il y a une différence de niveau supérieure à 600 mm. »

1.3a) – Dérogation au Code de construction – paragraphe – 3.3.1.18. 1)

Il n'y a pas de garde-corps aux endroits où les dénivellations excèdent 600 mm. »

[18] Il n'y a pas de doute qu'il y a dérogation à l'article mentionné du Code de construction et la conciliatrice de l'Administrateur cède ce point. Cependant, elle invoque l'exclusion du *Règlement* énoncée à l'article 29, paragraphe 9 déjà abordé au Point 54. Il s'agit donc du même débat : l'endroit ou les endroits où les dénivellations excèdent 600 mm font-ils partie du bâtiment?

[19] Lors de la visite des lieux et de l'audience, le Tribunal d'arbitrage a eu l'occasion d'examiner visuellement les lieux physiques en question, en particulier la partie du terrain devant le balcon de la façade du bâtiment.

[20] À la différence du Point 54, la conclusion du Tribunal d'arbitrage est que ces endroits affectés par cette dérogation sont situés à l'extérieur du bâtiment. En effet, cet endroit adjacent du balcon au rez-de-chaussée n'est pas une entrée du bâtiment. Cet endroit ne nous paraît pas non plus comme une partie intégrante du bâtiment. Par ailleurs, nous notons que le langage employé par l'expert du Bénéficiaire dans son rapport paraît soutenir la thèse voulant que ces endroits soient véritablement à l'extérieur du bâtiment. En effet, soulignons que ce point est abordé dans les parties du

rapport référant à l' « Extérieur », le « Terrain » et à l' « Aménagement paysager ». Il s'agit des concepts et termes normalement associés à une partie du projet qui est distincte du bâtiment. Nous concluons donc que l'exclusion invoquée par l'Administrateur s'applique et la demande d'arbitrage sur ce point devrait être rejetée.

POINT 64. Escalier arrière : Finition

[21] La conciliatrice dans sa Décision décrit ce point comme suit :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

Les marches et paliers de la cage d'escalier arrière ne sont pas recouverts de céramique comme dans les autres phases du projet des Promenades du Golf.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la finition du revêtement de plancher des issues arrière sont en béton.

Il semble que nous ne pouvons prendre pour acquis l'état des autres phases, nous devons nous en tenir à l'immeuble, de plus, selon l'article 4.2 du contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de condominium, l'entrepreneur a le droit de faire une substitution de matériaux et dont voici l'extrait :

4.2 Substitution de matériaux : S'il arrivait que les matériaux à être utilisés pour la construction de l'immeuble cessaient d'être disponibles, ou continuaient de l'être à un prix excessif, le vendeur pourra y substituer à sa

seule discrétion d'autres matériaux pourvu qu'ils soient d'une qualité égale ou supérieure.

Décision (point 64)

Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[22] Nous avons examiné la situation lors de la visite des lieux. Il est vrai que les marches et paliers de la cage d'escalier en question n'ont pas été couverts d'un revêtement de finition. Ils ont été laissés dans un état inachevé ayant comme seul matériel le ciment. Or, ce ciment n'est pas un matériel de substitution ou de remplacement. Il s'agit plutôt d'une surface de base sur laquelle doit être posé, selon les règles de l'art, un revêtement de finition (céramique, bois, etc.).

[23] Ainsi, il nous semble que le motif de refus de l'Administrateur sur ce point n'est pas fondé car il n'y a eu aucune substitution, mais plutôt un travail inachevé et contraire aux règles de l'art. Il faut mentionner que, selon la preuve, tous les autres planchers et paliers des cages d'escaliers intérieures du bâtiment sont effectivement couverts de carreaux de céramique. Ainsi, le Tribunal accueillera ce point d'arbitrage.

POINT 68. Plan ingénieur : Modification

[24] La conciliatrice décrit ce point dans sa Décision comme suit :

« Le syndicat nous mentionne avoir dénoncé la situation suivante :

Des travaux correctifs sur une poutre structurale qui passe au-dessus de l'unité 102 ont été effectués par le constructeur. Selon la Régie du bâtiment,

les travaux correctifs sont conformes, mais les documents reçus de l'ingénieur ne peuvent être transmis au syndicat de copropriété en vertu de la *Loi d'accès*, article 24. Cependant, selon l'article 1070 du *Code civil du Québec*, une copie de tous les documents relatifs à l'immeuble et au syndicat doit faire partie du registre de la copropriété. Nous sommes d'avis que la lettre de l'ingénieur concernant les correctifs apportés à la poutre doit être remise au syndicat de copropriété.

Lors de notre visite, nous avons constaté que les travaux correctifs ont été faits.

Décision (point 68)

Considérant qu'il n'est pas de notre juridiction d'exiger les plans tels que construit. Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation n'a plus à statuer sur ce point dans le cadre de son mandat. »

[25] Le Tribunal d'arbitrage a entendu lors de l'audience des arguments du Bénéficiaires et de l'Administrateur concernant ce point. Quoique le Bénéficiaire paraisse avoir de très bons motifs juridiques pour obtenir les documents qu'il recherche, nous sommes d'accord avec l'Administrateur qu'en vertu du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a pas présentement la compétence pour émettre le type d'ordonnance recherchée par le Bénéficiaire contre l'Entrepreneur.

[26] Le Bénéficiaire doit avoir recours aux tribunaux de droit commun pour ce faire. Ce point d'arbitrage sera donc rejeté.

4. FRAIS D'EXPERTISE

[27] Le Bénéficiaire réclame des frais d'expertise encourus pour faire valoir ses droits lors de l'audience. Il soumet un compte daté du 4 décembre 2013 de ses experts (Cossette & Touchette Inc.) au montant de 1 086,51 \$ (Pièce B-3). Il n'y a pas de doute que les deux représentants présents (R. Touchette et F. Boucher) de cette firme lors de l'audience et la visite des lieux ont substantiellement contribué au bon déroulement de la preuve technique lors de l'enquête sur chacun de ces points. Le Tribunal d'arbitrage ajoute que la conciliatrice de l'Administrateur a également fait un travail remarquable et objectif dans son rapport de conciliation (Décision) et son témoignage. La facture (Pièce B-3) nous paraît justifiée et proportionnelle.

[28] Ainsi, conformément à l'article 124² du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage ordonnera à l'Administrateur de payer au Bénéficiaire le montant de 1 086,51 \$.

5. FRAIS D'ARBITRAGE

[29] Conformément à l'article 123, alinéa 2³ du *Règlement*, étant donné que le Bénéficiaire a eu gain de cause sur au moins un des points de sa demande d'arbitrage, le Tribunal d'arbitrage condamnera l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage de la présente instance.

² Article 124 : 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.

³ Article 123, alinéa 2 : Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage quant aux points 54, 55, 56 et 64;

CONDAMNE l'Entrepreneur à réaliser, selon les règles de l'art, les travaux correctifs requis relativement aux points 54, 55, 56 et 64, et ce, dans un délai de soixante (60) jours à partir de la réception de la présente sentence arbitrale;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs énoncés dans le paragraphe précédent dans le délai imparti, **CONDAMNE** l'Administrateur à réaliser lesdits travaux correctifs dans les soixante (60) jours suivants;

REJETTE les points 62 et 68 de la demande d'arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 1 086,51 \$;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais de la présente demande d'arbitrage;

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre

COPIE CONFORME

Me Jeffrey Edwards, arbitre