

## **Centre Canadien d'Arbitrage Commercial**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S09-020701-NP

DATE : 6 janvier 2011

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

### **SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DES TILLEULS,**

Bénéficiaire

c.

### **DÉVELOPPEMENT T.G.B. INC.**

Entrepreneur

et

### **LA GARANTIE DES MAÎTRES BÂTISSEURS INC.**

Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

### **INTRODUCTION**

[1] Le bénéficiaire a requis l'arbitrage de la décision de l'administrateur rendue le 5 juin 2009 et qui comprend pas moins de 120 points.

[2] Les 120 points ont été décidés comme suit par l'administrateur :

- Acceptés (en faveur des bénéficiaires)	(nombre)	51
- Refusés		56
- Problèmes déjà corrigés		10
- À vérifier		2
- Désistement de la part du bénéficiaire		1

TOTAL..... 120

[3] Deux décisions arbitrales intérimaires ont été rendues par l'arbitre Me Jean-Philippe Ewart les 23 octobre et 15 décembre 2009 pour disposer des questions urgentes quant à certains points déjà acceptés ou à vérifier.

[4] L'audition au fond s'est tenue devant le soussigné les 20, 21 et 22 septembre 2010; les points soulevés par le bénéficiaire ont été vus et examinés.

[5] Il est à noter que, lors de l'audition au fond, l'entrepreneur ne s'est pas présenté, n'étant plus en affaires.

[6] Il me faut d'abord trancher la question de la date de réception du bâtiment en conformité avec les articles 25 et 25.1 du *Règlement sur le plan de garantie*.

### **LA DATE DE RÉCEPTION DES TRAVAUX**

[7] Le bénéficiaire suggère qu'il n'y a toujours pas eu réception des parties communes au sens des articles 25 et 25.1 du Règlement dont les extraits pertinents se lisent comme suit :

***Article 25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :***

***(...)***

***« Réception des parties communes » : L'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le Syndicat des copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au Syndicat des copropriétaires.***

***Article 25. 1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard six mois après la réception de l'avis de fin des travaux si les conditions suivantes sont remplies :***

***1° Les travaux sont terminés;***

***2° Le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;***

**3° L'avis de fin des travaux transmis au syndicat par l'entrepreneur l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;**

**4° Il s'est écoulé un délai de six mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes; »**

[8] Le bénéficiaire argumente que l'avis de fin des travaux ne lui ayant jamais été donné par l'entrepreneur, le délai de six mois dont il est question à l'article 25.1 n'a jamais commencé à courir. Cet argument est soulevé au sujet de divers items dénoncés tardivement à l'entrepreneur<sup>1</sup>.

[9] L'administrateur reconnaît que l'entrepreneur n'a pas transmis d'avis de fin des travaux des parties communes. Je comprends toutefois que la situation n'est pas la même pour les parties privatives dont l'occupation s'est faite, progressivement, à compter de la fin d'août 2007.

[10] Le bénéficiaire invoque aussi les articles 35.1 et 137 du Règlement qui se lisent comme suit :

**Article 35.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 136 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'Annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que ce délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.**

**Article 137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.**

(mon souligné)

---

<sup>1</sup> Point # 100 (colonnes sous les balcons avant) et aussi divers items additionnels comme les trois portes d'entrée «inversées», absence de plaque de tôle recouvrant les épaulements de cheminée, etc.

[11] Au soutien de son argumentation, le bénéficiaire a soumis trois décisions concernant des cas où l'avis de fin des travaux ou encore le contrat de garantie n'avait pas été remis et où il n'y avait pas eu d'inspection des travaux pour le compte des bénéficiaires<sup>2</sup>.

[12] La situation est différente dans le cas sous étude. En effet, l'inspection a bel et bien eu lieu pour le compte du bénéficiaire le 6 octobre 2008 par l'ingénieur Claude Guertin (pièce B-10). Cette inspection a été faite en présence du président et de la secrétaire du bénéficiaire, Raymond Bouthillier et Annie Montplaisir. Dans son rapport daté du 13 novembre 2008, l'ingénieur Guertin déclare : « *que les travaux relatifs aux parties communes sont terminés, sous réserve de travaux à corriger ou de menus travaux à compléter identifiés dans le présent rapport, et que le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné* ».

[13] Dans sa décision du 5 juin 2009, l'administrateur a retenu la susdite date du 13 novembre 2008 comme étant celle de la réception du bâtiment par le bénéficiaire.

[14] Je retiens donc que, au sens de l'article 25 du Règlement, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat, l'ingénieur Claude Guertin, a bel et bien déclaré, le 13 novembre 2008, que les travaux relatifs aux parties communes sont terminés.

[15] Le 26 novembre 2008, l'administrateur recevait son formulaire de réclamation dûment complété par le syndicat en date du 20 novembre 2008 (pièce B-8). Sur ce formulaire, il est précisé que le syndicat de copropriété a été formé le 16 septembre 2008. Cette date est celle de l'assemblée générale du syndicat dont le procès-verbal a été produit sous la cote A-1. Ce procès-verbal confirme que le contrôle du syndicat est alors passé de l'entrepreneur aux copropriétaires qui ont élu cinq administrateurs. Il est également précisé dans ce procès-verbal :

***N'ayant pas été « livrée » ou acceptée par les nouveaux administrateurs au nom du Syndicat, la garantie de 5 ans ne commencent (sic) donc pas à courir avant que le nouveau Syndicat n'ai (sic) effectué un examen professionnel de la copropriété fait dresser la liste des correctifs à apporter avec un échéancier de réalisation pour chacun d'eux (sic).***

---

<sup>2</sup> Syndicat de Copropriété 902 Boulevard Lafortune, L'Assomption vs. Gestion Immobilière Rive-Nord Inc., sentence arbitrale de l'arbitre Guy Pelletier datée du 3 juillet 2008, SORECONI n°071227001.

Syndicat de Copropriété Le Carré Rosemont-Boyer vs. Société Immobilière Leroux Inc., sentence arbitrale de l'arbitre Alcide Fournier datée du 10 octobre 2005, SORECONI n°050513001.

Brouillette vs. Construction Jean-F. Toulouse Inc., sentence arbitrale de l'arbitre Alcide Fournier datée du 3 juin 2008, SORECONI n°071029001.

Comme nous l'avons vu plus haut, cet examen professionnel sera effectué le 6 octobre 2008 par l'ingénieur Claude Guertin qui produira son rapport le 13 novembre 2008.

[16] Le syndicat a, de fait, exercé son droit de faire procéder à une inspection par un professionnel de son choix puis de présenter une réclamation à l'administrateur. Le syndicat bénéficie, en partie, de la décision de l'administrateur datée du 5 juin 2009 dont plusieurs points lui sont favorables. Il serait incorrect de conclure, dans le présent cas, que la réception des parties communes n'a pas encore eu lieu au seul motif que l'avis de fin des travaux des parties communes n'a jamais été donné par l'entrepreneur. Il appartient à l'arbitre, dans les circonstances, de déterminer la date de réception des parties communes<sup>3</sup>.

[17] Compte tenu de ce qui précède, je maintiens la décision de l'administrateur quant à la date de réception des parties communes (13 novembre 2008) et quant à la date de réception, par l'administrateur, de la réclamation du syndicat (26 novembre 2008).

[18] En conséquence, je maintiens la décision de l'administrateur qui a rejeté, au point n°100, la réclamation pour la colonne sous le balcon, parce que présentée tardivement et le même sort doit être réservé aux autres « *malfaçons* » apparentes qui n'ont pas été dénoncées lors de la réception.

## **LA DALLE DE BÉTON DES TERRASSES ARRIÈRES**

### **Description**

[19] Il s'agit de la question majeure en cause. À elle seule, cette dalle est le sujet des points # 37, 38, 39, 40, 41, 43, 46, 49, 67, 69, 70, 71, 72, 73 et 74 de la décision de l'administrateur datée du 5 juin 2009.

[20] L'immeuble sous étude, qui porte les numéros 1300 à 1352 rue Des Tilleuls à St-Bruno, comprend 21 maisons de ville réparties en trois bâtiments alignés de sept maisons chacun. Chaque maison est pourvue d'un garage situé à l'arrière et donnant sur une allée longeant les bâtiments, à l'arrière. Cette allée charretière est parallèle à la rue Des Tilleuls. On y accède en circulant sur l'une ou l'autre des deux allées en pente situées entre les trois bâtiments. L'allée charretière arrière est plus basse que le niveau de la rue, de sorte que les garages arrières sont au niveau du sous-sol.

---

<sup>3</sup> Syndicat des Copropriétaires Les Villas du Golf, Phase II et al. vs. Les Maisons Zibeline, sentence arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 15 mars 2010, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial n° S09-180801-NP.

[21] Derrière chaque bâtiment, l'allée charretière est recouverte d'une dalle de béton qui sert aussi de plancher aux sept terrasses extérieures qui sont au rez-de-chaussée. Il y a donc un tunnel sous les terrasses dans lequel on peut circuler en véhicule automobile pour accéder aux garages.

[22] Pour le bâtiment du centre, le tunnel est ouvert à la circulation automobile à chacune de ses deux extrémités. Pour les deux autres bâtiments, on n'accède en automobile dans le tunnel que par une extrémité. Il y a toutefois une entrée piétonnière à l'autre extrémité qui donne sur un escalier communiquant entre le tunnel et le terrain gazonné à l'extérieur.

[23] Il est important de signaler que les murs des bouts des tunnels sont en ligne avec ceux des bâtiments proprement dit. Ce fait est encore plus évident pour les deux murs de bout fermés qui sont à proximité des escaliers piétonniers.

[24] À l'arrière, les murs de bout des tunnels se continuent en tournant à angle droit et en longeant l'allée charretière, face aux portes des garages à l'arrière du bâtiment. L'arête de ce mur arrière sert d'appui à la dalle de béton qui sert elle-même de plancher des terrasses et de plafond des tunnels. L'autre appui de la dalle est le mur de fondation du bâtiment proprement dit dans lequel sont découpées les ouvertures des portes de garage.

### **Les problèmes affectant la dalle**

[25] Ma visite des lieux et le témoignage de l'expert architecte du bénéficiaire, Philippe Mazur, m'ont permis de mettre en relief les problèmes de manque d'étanchéité de cette dalle de béton. L'eau s'infiltré par diverses fissures par le ciment recouvrant ces dalles de terrasse, à la jonction du mur de briques arrière du bâtiment et aussi à d'autres endroits, notamment aux joints des sections de dalles.

### **Ces problèmes sont-ils couverts par le plan de garantie ?**

[26] L'administrateur ne nie pas l'existence d'infiltrations d'eau dans le tunnel mais il oppose l'exclusion suivante prévue au *Règlement sur le plan de garantie* des bâtiments résidentiels neufs :

**Article 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.**

[27] L'administrateur argumente que le tunnel n'est pas le bâtiment proprement dit et qu'il est possible, physiquement, de stationner des véhicules automobiles dans l'allée charretière arrière, bref que l'exclusion ci-haut citée trouve application. Il ajoute que le tunnel n'a pas à être étanche, qu'on retrouve, dans d'autres projets de même concept, des planchers de terrasse en planche de bois légèrement espacés et que, d'ailleurs, les tunnels dans le présent cas sont munis de drains de sol permettant l'évacuation de l'eau qui peut s'infiltrer par les fissures, tout comme de celle pénétrant par les extrémités ouvertes des tunnels ou encore provenant de la neige transportée par les automobiles. L'administrateur fait aussi valoir que les appareils de climatisation des unités d'habitation sont situés dans le tunnel, donc à l'extérieur du bâtiment proprement dit.

[28] S'il peut paraître séduisant à première vue, cet argument de l'administrateur ne peut être retenu après analyse, pour les raisons suivantes :

- 28.1 Les dalles en question sont des dalles creuses préfabriquées par la compagnie Schokbéton. Elles viennent par section de 4 pi. de large, de sorte qu'il y a 5 joints par terrasse de 20 pi. de large. Selon l'architecte Mazur, elles auraient dû être recouvertes d'une membrane d'étanchéité avant la pose de la chape de ciment de finition. Dans le cas sous étude, il n'y a pas de membrane. De l'eau s'infiltré par les joints entre les sections de la dalle sous le ciment de finition et cela compromet l'intégrité de la dalle qui n'est pas conçue pour que de l'eau s'y infiltre. Cette dalle fait partie intégrante du bâtiment tout comme un parvis avant a déjà été jugé faire partie intégrante du bâtiment<sup>4</sup>;
- 28.2 Il y a plus. Les sections de dalle, qui sont creuses, sont elles-mêmes composées d'alvéoles. Si de l'eau s'infiltré dans une alvéole, elle risque, en gelant, de faire éclater cette dernière. D'ailleurs, à un endroit, l'architecte Mazur m'a montré, au plafond du tunnel, une fissure qui semble avoir été causée par l'éclatement d'une alvéole. Encore ici, l'intégrité de la dalle apparaît compromise;

---

<sup>4</sup> Syndicat de Copropriété du 345 rue Éricka vs. Les Maisons Zibeline Inc., décision arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 12 juin 2006, SORECONI n° 051215001.

- 28.3 Le bénéficiaire a aussi produit le témoin Christian Reid, représentant de la firme Schokbéton. En plus de bien expliquer les problèmes décrits aux paragraphes 16.1 et 16.2 ci-dessus, ce témoin a produit, sous la cote B-4, le contrat concerné intervenu entre l'entrepreneur et Schokbéton Québec Inc. On peut y lire la clause suivante :

***Lorsqu'utilisée à l'extérieur, la dalle de béton préfabriquée Schokbéton doit être protégée contre les éléments climatiques et l'eau par des membranes, scellant et solins appropriés. L'entrepreneur doit également s'assurer de l'absence d'eau dans les alvéoles avant la finition.***

- 28.4 De plus, les infiltrations d'eau à la jonction de la dalle et du mur de briques arrière font que, à certains endroits, l'eau pénètre à l'intérieur du bâtiment proprement dit en s'infiltrant à travers les cadrages des portes de garage. Encore ici, l'intégrité du bâtiment est compromise;

[29] Bref, dans le présent cas, le manque d'étanchéité de la dalle de terrasse arrière compromet l'intégrité de la structure et l'exclusion invoquée par l'administrateur ne peut être retenue. J'ajoute qu'il ne faut pas confondre les terrasses du présent projet, construites par-dessus le tunnel, avec le mot « *terrassement* » apparaissant dans l'exclusion du Règlement cité plus haut. Dans la version anglaise du Règlement, le terme « *terrassement* » à l'article 29 est traduit par « *earthwork* ».

[30] L'extrait ci-haut cité de la pièce B-4 démontre que, dans le présent cas, la règle de l'art n'a pas été suivie par l'entrepreneur. La dalle de terrasse en béton devra donc être corrigée pour qu'elle devienne étanche, avec pente d'écoulement de surface adéquate. Lors des travaux de correction, il y aura lieu de retirer les morceaux de bois de coffrage qui ont oubliés dans le ciment à l'extrémité des terrasses (point n°49). Je me rallie à l'opinion de l'architecte Mazur que le bois peut gonfler et éclater, ce qui peut compromettre l'intégrité de l'ouvrage. Rehausser le terrassement pour cacher le bois apparent, comme le suggère l'administrateur, n'est pas une bonne approche. Par contre, quant aux points # 72 et 73, qui concernent l'absence d'armature dans la dalle de béton, la preuve faite devant moi a démontré qu'il s'agit de dalles préfabriquées et précontraintes avec câbles d'acier à l'intérieur. Il n'est donc pas nécessaire d'y ajouter de l'armature additionnelle.

### **LES DESCENTES PLUVIALES (CÔTÉ TERRASSES)**

(point # 44 de la décision de l'administrateur)

[31] Les descentes pluviales se déversent sur les terrasses de béton à l'arrière des bâtiments. L'administrateur considère qu'elles sont conformes à l'article 9.26.18.2.1 du Code National du Bâtiment (1995) parce qu'elles éloignent l'eau de pluie du bâtiment afin d'éviter l'érosion du sol. L'architecte Mazur répond que, au pied de la lettre, l'administrateur a raison. Toutefois, le problème vient du fait que l'eau des gouttières retourne vers le bâtiment à cause de la pente négative de la dalle. Comme il s'agit d'une dalle préfabriquée précontrainte, il y a une courbure vers le haut à la mi-longueur et une pente négative qui fait que l'eau s'accumule près des portes des terrasses et s'infiltré à travers la dalle le long du mur. Après audition et visite des lieux, je considère que ce problème peut facilement être réglé en installant des extensions aux gouttières pour les prolonger jusqu'aux extrémités des terrasses, le long des clôtures séparatrices. Cette correction mineure, combinée à une nouvelle pente adéquate de la terrasse, devrait éliminer pour de bon le problème de retour d'eau vers le bâtiment.

### **BOULONS D'ANCRAGE DES CLÔTURES**

(point # 48 de la décision de l'administrateur)

[32] Plusieurs boulons d'ancrage des poteaux de clôture séparatrice de bois des terrasses arrières sont rouillés après seulement un an d'usage. Selon l'administrateur, il s'agit d'un problème de prévention de corrosion, donc une question d'entretien. Selon l'architecte Mazur, des vis et boulons à l'extérieur qui rouillent après un an ne rencontrent pas les règles de l'art. Il aurait fallu utiliser de l'acier galvanisé. Je partage cet avis. De toute façon, pour effectuer les travaux qui devront être faits pour rendre étanche la dalle des terrasses, il faudra vraisemblablement enlever les clôtures séparatrices. En les réinstallant, il y aura lieu d'utiliser des attaches en acier galvanisé.

### **ESCALIER D'ACCÈS AU TUNNEL DES UNITÉS 1340 À 1352**

(point # 53 de la décision de l'administrateur)

[33] Suivant l'architecte Mazur, des pièces de bois sont encore présentes dans le béton de l'escalier. J'ai pu voir cela personnellement lors de ma visite des lieux. Dans sa décision du 5 juin 2009, l'administrateur mentionne que le béton est détérioré, qu'il s'agit uniquement d'esthétique et que la solidité de l'escalier n'est pas compromise. Lors de son témoignage, l'architecte Mazur a bien expliqué que le gel peut faire gonfler le bois, de sorte que le béton peut éclater. Je partage cet avis. Il y a donc lieu de faire le nécessaire pour retirer ces pièces de bois et réparer la ou les marches d'escalier qui sont affectées.

### **LE PLANCHER DE CÉRAMIQUE DU VESTIBULE D'ENTRÉE COMMUNE DES UNITÉS 1328 et 1330**

(point # 59 de la décision de l'administrateur)

[34] Le plancher de céramique est inégal car un joint de coulis est fissuré. Dans sa décision, l'administrateur a opposé l'exclusion suivante du Règlement :

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

(...)

**- les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements.**

Suivant l'architecte Mazur, il ne s'agit pas d'un comportement normal des matériaux mais bien d'une malfaçon. Un comportement normal n'expliquerait pas une dénivellation de cette importance (soit plus de 1/16 de pouce) qui est inacceptable. Ayant vu les lieux, je partage son opinion. Ce plancher de céramique devra être corrigé pour être de niveau.

**PENTE DES TOITURES DES MARQUISES AVANT**

(point # 99 de la décision de l'administrateur)

[35] L'administrateur a conclu que le syndicat ne lui a pas démontré de problème à cet égard. Lors de ma visite, on m'a montré, à travers une fenêtre, la toiture d'une marquise dont la pente apparaît être négative, c'est-à-dire vers le mur de briques. Selon le président du syndicat, Raymond Bouthillier, il est arrivé que de l'eau de pluie s'infilte à travers la marquise pour s'écouler sur le perron en traversant le solin. Je conclus que les pentes des toitures des marquises devront être corrigées, là où c'est nécessaire.

**LES ÉCHANGEURS D'AIR**

(points # 90 et # 101 de la décision de l'administrateur)

[36] Les parties ont reconnu devant moi que les exigences du Code National du Bâtiment, édition 1995, trouvent application dans le présent cas. Lors de son témoignage devant moi le 21 septembre 2010, l'inspecteur conciliateur Marco Caron n'avait pas encore visité toutes les unités d'habitation à cet égard. La question est de savoir s'il est nécessaire d'installer un extracteur d'air principal ou, au contraire, si un extracteur secondaire (hotte de cuisine et ventilation de la salle de bain) peut être suffisant. Cela peut dépendre de la configuration de chaque unité. Je comprends des représentations de l'avocat de l'administrateur que ce dernier est disposé à installer des extracteurs d'air là où c'est nécessaire afin de rencontrer des exigences du Code National du Bâtiment (1995). Je n'ai donc pas à me prononcer à cet égard. D'ailleurs, au point # 90 de la décision de l'administrateur, il s'agit d'une question à vérifier (c'est-à-dire pas encore tranchée).

[37] Ce qu'on me demande de trancher, c'est le point # 101 qui concerne la demande de remboursement des frais engagés par des copropriétaires qui ont déjà installé des systèmes d'échangeur d'air avec extracteur principal dans leurs unités. Je

comprends que trois unités seraient visées. L'administrateur a rejeté cette demande de remboursement en faisant valoir l'article 29 (3) du Règlement qui stipule :

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

(...)

**- les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.**

Avec égards, je ne crois pas que ces déboursés soient reliés à des réparations nécessaires résultant d'un ajout réalisé par le bénéficiaire. Il s'agit plutôt d'un ajout dont le bénéficiaire demande le remboursement. Cela dit, il s'agit de déterminer s'il peut s'agir d'une « *réparation conservatoire nécessaire et urgente* » au sens de l'article 34 (5) du Règlement.

[38] Des témoignages que j'ai entendus, rien ne me permet de conclure que tel est le cas. L'urgence n'a pas été démontrée. De plus, ces déboursés n'ont pas été engagés par le syndicat, partie au présent arbitrage, mais plutôt par des propriétaires de parties privatives. Je ne saurais donc ordonner à l'administrateur de les rembourser.

### **LES MARGELLES**

(point # 32 de la décision de l'administrateur)

[39] À certains endroits, le bas de la fenêtre du sous-sol n'est qu'à quelques pouces du sol gazonné (3 à 4 po.). Considérant qu'il s'agit d'une hauteur de moins de 6 po., le syndicat demande l'installation de margelles. L'administrateur a conclu qu'aucun article du Code National du Bâtiment n'exige des margelles dans un tel cas. L'architecte Mazur voit l'affaire d'un autre œil. Il cite l'article 9.15.4.3.1 du Code de Construction du Québec (CCQ) qui exige un minimum de 6 po. entre le dessus du sol fini et le dessus des fondations. Il fait valoir que, par interprétation de cette disposition, il ne peut y avoir moins de 6 po. entre une discontinuité du dessus de la fondation et le sol fini. Avec égards, il ne m'a pas convaincu sur ce point. Au demeurant, le niveau du sol fini (gazon) relève du terrassement, ce dont ce sont chargés le syndicat ou les copropriétaires. Je maintiens donc la décision de l'administrateur sur ce point.

### **LES AUTRES POINTS**

[40] Quant aux autres points de la décision de l'administrateur défavorables au bénéficiaire, sans qu'il me soit nécessaire de les reprendre un à un, le bénéficiaire ne m'a pas démontré que la décision de l'administrateur est erronée.

### **LES FRAIS D'EXPERTISE**

[41] Sous la cote B-14, le bénéficiaire a produit la facture de l'architecte Philippe Mazur au montant de 6,349.22\$ (taxes incluses) pour 45 heures à 125\$/heure couvrant l'étude, la recherche et la rédaction du rapport d'expertise. L'administrateur argumente que ce temps est excessif. Compte tenu des nombreux points en litige, de la complexité de l'affaire et du temps que j'ai moi-même consacré à la rédaction de la présente décision, le temps ci-haut mentionné consacré par l'architecte Mazur m'apparaît raisonnable. J'accorde donc ce montant en entier (6,349.22\$). De plus, j'accorde le remboursement des frais chargés par l'architecte Mazur pour sa présence à l'audition les 20 et 21 septembre 2010, incluant la préparation de son témoignage. Suivant les explications qu'il a fournies, j'accorde le remboursement de 8 heures pour la première journée et de 7 heures pour la deuxième, total de 15 heures à 125\$/heure, ce qui fait 1,875.00\$. Au total, les frais d'expertise remboursables s'élèvent à 8,224.22\$ (soit 6,349.22\$ + 1,875.00\$).

### **DÉLAI D'EXÉCUTION**

[42] Lors de l'audition des 20, 21 et 22 septembre 2010, les parties ont convenu devant moi que, le cas échéant, un délai d'environ un an serait approprié pour compléter les travaux dont il est question. Dans les circonstances, j'accorde un délai jusqu'au 30 novembre 2011;

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[43] ACCUEILLE en partie la demande du bénéficiaire;

[44] RENVERSE la décision de l'administrateur sur les points suivants :

- a) Dalle de béton des terrasses arrières (points # 37, 38, 39, 40, 41, 43, 46, 49, 67, 70, 71 et 74 de la décision de l'administrateur);
- b) Escalier d'accès au tunnel des unités 1340 à 1352 (point # 53);
- c) Plancher de céramique du vestibule d'entrée commune des unités 1328 et 1330 (point # 59);
- d) Descentes pluviales côté terrasse (point # 44);
- e) Boulons d'ancrage des clôtures (point # 48);
- f) Pente des toitures des marquises avant (point # 99);

[45] ORDONNE à l'entrepreneur ou, à son défaut, à l'administrateur d'effectuer les travaux correctifs requis d'ici le 30 novembre 2011;

[46] MAINTIENT la décision de l'administrateur quant aux autres points de sa décision;

[47] DÉCLARE, conformément à l'article 124 du Règlement, que le bénéficiaire a droit à un remboursement par l'administrateur d'un montant de 8,224.22\$ pour frais d'expertise, montant payable dans un délai de 30 jours;

[48] DÉCLARE, conformément à l'article 123 du Règlement, que les autres frais de l'arbitrage sont aussi à la charge de l'administrateur;



---

**Me PIERRE BOULANGER**  
Arbitre

**Raymond Bouthillier**  
**Jean G. Rivard**  
**Annie Montplaisir**  
Pour le bénéficiaire

**Me Marc Baillargeon**  
**M. Mario Caron**  
Pour l'administrateur

DATES D'AUDITION : 20, 21 et 22 septembre 2010