

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **BETAPLEX INC. ;**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**C. :** **Monsieur John Zannis et Madame Evangelia Botis ;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **LA GARANTIE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE (GCR) ;**  
(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S20-071401-NP**

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Michel A. Jeannot, CI Arb
Pour les Bénéficiaires :	Monsieur John Zannis Madame Evangelia Botis
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Jad Aridi
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date de l'audition :	29 janvier 2021
Date de la Décision :	25 février 2021

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

**Monsieur John Zannis**  
**Madame Evangelia Botis**  
1967, rue Philippe-Dolbec  
Laval (Québec) H7L 0J6

Entrepreneur :

**BETAPLEX INC.**  
Monsieur Jad Aridi  
132, rue Principale  
Lévis (Québec) H7X 3V2

Et leur procureur :

**Me Alexandre Plakhov**  
GAGGINO AVOCATS  
6555, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1P 3H3

Administrateur :

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et leur procureur :

**Me Pierre-Marc Boyer**  
Garantie Construction Résidentielle (GCR)  
4104, rue Molson, 3<sup>ème</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 2 mars 2020.

**Valeur en litige**

Classe II, valeur de plus de 10 000 \$.

**Extraits pertinents du Plumitif**

14.07.2020	Réception au greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par l'Entrepreneur
14.07.2020	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage
17.07.2020	Envoi de la provision pour frais à l'Entrepreneur et à l'Administrateur
13.08.2020	Réception du chèque en paiement de la provision pour frais
14.08.2020	Nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre
18.09.2020	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
13.10.2020	Lettre aux parties : recherche des disponibilités pour la tenue d'un appel conférence / conférence de gestion
16.10.2020	Lettre aux parties : confirmation de la date / heure pour la tenue d'un appel conférence / conférence de gestion
24.11.2020	Réception des pièces des Bénéficiaires
30.11.2020	Appel conférence / conférence de gestion
03.12.2020	Transmission du procès-verbal de l'appel conférence / conférence de gestion du 30 novembre 2020
08.12.2020	Réception du cahier de pièces de l'Entrepreneur
08.01.2021	Lettre aux parties : confirmation de la date / heure pour l'audition
29.01.2021	Audition
25.02.2021	Décision



## **Sentence arbitrale**

### **ADMISSIONS**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété aussi connu et identifié comme étant le 1967, rue Philippe-Dolbec, Laval (Québec) H7L 0J6 (ci-après « Bâtiment »).
- [2] La signature du contrat de garantie est fut datée du 4 octobre 2017, et la réception du Bâtiment est en date du 8 décembre 2017.
- [3] La première réception de la dénonciation écrite par les Bénéficiaires à l'Administrateur est datée du 5 novembre 2019 et reçue par l'Administrateur le 29 novembre 2019.
- [4] Les visites des lieux par le Conciliateur furent le 5 février et le 1<sup>er</sup> juin 2020.
- [5] La décision de l'Administrateur est datée du 26 juin 2020.
- [6] La décision de l'Administrateur est à l'effet d'ordonner à l'Entrepreneur de régler le point 7 (drainage de surface et souterrain) dans les quarante-cinq (45) jours suivant réception de la décision arbitrale par courrier recommandé.
- [7] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur a été reçue par le Centre le 14 juillet 2020.

### **Ce que le Tribunal retient des représentations de l'Entrepreneur**

- [8] Les points soulevés par l'Entrepreneur sont relativement succincts et ils sont essentiellement à trois (3) volets :
- [9] Le seul témoin offert par l'Entrepreneur est Monsieur Aridi. Ce dernier œuvre au sein d'une entreprise qui, je crois comprendre, est une entreprise familiale et Monsieur Aridi s'identifie aux fins des présentes à titre de représentant de l'entreprise et chargé de projet.
- [10] Se référant à la pièce D-3, il identifie une liste de spécifications standardisée qui concerne le Bâtiment en litige (qui se retrouve en annexe des contrats standards de l'entreprise) et qui spécifie ce qui est inclus ou, autrement, ce qui est contractuellement exclu des obligations de l'Entrepreneur.
- [11] Il porte emphase sur le fait qu'est exclue la finition du terrain et que la seule responsabilité de l'Entrepreneur est le nivellement brut, non aménagé, à savoir une mise à niveau du sol. Référant toujours à ce même document, il porte notre attention à ce qui est spécifiquement exclu comme item (le 3<sup>ème</sup> point) l'aménagement paysager.



- [12] Ensuite, et faisant référence au cahier de pièces émis par l'Administrateur (la pièce A-4, annexe 3), il attire à l'attention du Tribunal sur une image qui démontre la présence d'un niveau d'enduit bitumineux sur la fondation pour établir que cet enduit « dépasse » le niveau brut du terrain.
- [13] Il réfère le Tribunal sur la pièce D-1 (l'inspection préachat) ainsi que subsidiairement, la déclaration préreception (formulaire fourni par l'Administrateur) à l'effet que, à l'exception de la recommandation éventuelle de la pose d'un crépi au pourtour du Bâtiment, tant l'inspecteur retenu par le Bénéficiaire que le Bénéficiaire lui-même, ont paraphé acceptation du Bâtiment (et référence est faite à la coche de la déclaration préreception sur le formulaire de l'Administrateur à l'effet que le niveau du sol vérifié par le Bénéficiaire était accepté).
- [14] Faisant de plus référence à des pièces additionnelles (D-4 et D-5), il établit qu'il y a eu, suite à la réception du Bâtiment par les Bénéficiaires une pose de crépi « standard » par un expert tiers, neutre et indépendant et que les photos prises par un service public de repérage photographique (« Google Earth ») établissent que le Bâtiment semble de « niveau » avec son environnement immédiat.

### **Ce que le Tribunal retient de la position des Bénéficiaires et de l'Administrateur**

- [15] La position des Bénéficiaires est également assez succincte et s'harmonise avec la position de l'Administrateur; je traiterai donc de leurs positions simultanément et sous la même rubrique.
- [16] Outre possiblement la mention que le Bénéficiaire a voulu préciser que lorsqu'il a pris possession du Bâtiment et lorsqu'il a signé les formulaires d'acceptation, il nous représente avoir été le propriétaire d'un bâtiment « isolé » puisque que le plus proche voisin était, selon lui, à quatre (4) adresses. Il était donc impossible pour lui de pouvoir juger quant à la hauteur de l'implantation du Bâtiment en fonction du terrain ou des terrains avoisinants. Le Bénéficiaire ajoute de plus que, selon lui, s'il y a des photos quant à la présence d'enduit bitumineux au pourtour des fondations, que ces images sont incomplètes et ne reflètent pas la réalité puisque les quatre (4) murs n'ont pas été découverts et photographiés. Il complète de plus en exposant être néophyte en la matière (il est pharmacien) et qu'il ne pouvait de façon directe ou autrement se prononcer avec force de détails et de crédibilité lorsqu'il a paraphé l'acceptation (D-1). Il suggère de plus qu'il a signé ce formulaire d'acceptation sous pression de l'Entrepreneur. Ce dernier n'était pas intéressé à imbriquer dans ce formulaire quelque mention; que le Bénéficiaire se devait de prendre possession du Bâtiment tel quel et que, « plus tard », si quelque chose devait être fait, il (l'Entrepreneur) corrigerait.
- [17] Ceci est possiblement vrai; je l'ignore. Chose certaine, l'achat de cette résidence, qu'elle ait été payée comptant ou avec l'assistance d'un financement, est en toute probabilité un investissement des plus importants pour le Bénéficiaire. Qui plus est, le Bénéficiaire est pharmacien, un professionnel éduqué et scolarisé. Je peux difficilement sanctionner une telle approche ou attitude. Ceci étant dit, ce dernier



saura bénéficier du témoignage de la Conciliatrice, laquelle vient au soutien de sa décision supplémentaire du 26 juin 2020 (numéro de dossier de l'Administrateur 136392-3419) qui est source de la présente demande d'arbitrage.

- [18] On attire l'attention du Tribunal sur certaines images extraites de son rapport, mais entre autres des cernes d'efflorescence au crépi, décollement du crépi, présence de crépi sous le niveau du sol, sur l'ensemble du périmètre de la fondation, allant même jusqu'à une profondeur souterraine d'approximativement deux (2) pouces. Subsidiairement, l'Administrateur constate que les maisons voisines immédiates sont implantées plus hautes que celle concernée, une situation constatée à l'œil nu.
- [19] La Conciliatrice fait de plus référence à certaines dispositions du Code national du bâtiment (modifications Québec) et plus particulièrement l'article 9-13-2 alinéa 1.
- [20] Chose certaine, ses constats appuyés par certaines épreuves photographiques (entre autres celles figurant à la page six (6) de la décision de l'Administrateur du 26 juin 2020) démontrent un décollement apparent.
- [21] La Conciliatrice est d'opinion que le béton de fondation est dans un environnement malsain et que l'intégrité du Bâtiment est affectée, puisqu'il y aura inévitablement dégradation prématurée du béton des fondations.
- [22] En contre-interrogatoire, et à la demande du procureur de l'Entrepreneur, elle précise que ses constats lui permettent d'affirmer que le rehaussement du terrain par le paysagiste a été fait « au minimum ».

## JUGÉ

- [23] L'Entrepreneur a un devoir de conseil et de construire le dénivelé en fonction des prochaines étapes. Il est indéniable qu'il y aura, tôt ou tard, ajout de sol et probablement de tourbe sur le nivèlement brut de terrain. La preuve non contredite est à l'effet qu'il y a ici désordre. Je prends de plus note que le rehaussement du sol au niveau du paysagement ne semble pas avoir été fait de façon exagérée ou « significative », et qu'il n'y a pas eu non plus de suggestions, d'ajout de pente négative et/ou qu'il n'y a eu négligence du paysagiste.
- [24] Quoi qu'il en soit; qui est possiblement ultimement responsable en droit est non pertinent. Dans le cadre du présent forum, l'Entrepreneur est responsable du niveau d'implantation du Bâtiment; si le paysagiste est en défaut et/ou si l'entreprise qui a appliqué l'enduit goudronné sur la fondation a procédé à une application insuffisante et/ou si la partie ou l'entreprise qui a appliqué le crépi avait dû faire certains constats, je suggère, indiffère.
- [25] Il y a désordre et ma juridiction (pour ce dossier tel que constitué) consiste à infirmer ou maintenir la décision de l'Administrateur. Les parties identifiées au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, B-1.1, r. 8 (ci-après « Règlement ») sont limitativement le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur.



- [26] Il n'y a pas possibilité pour l'Entrepreneur au sein du présent forum d'appeler un tiers en garantie. Ce droit (s'il existe) relève de la juridiction des tribunaux de droit commun.
- [27] Il y a donc désordre, et l'Entrepreneur qui a l'obligation de résultat doit assumer ses responsabilités. Reste maintenant à déterminer si ce désordre consiste d'une gravité apte à le qualifier de vice-caché :
- [28] Dans le cadre de ses plaidoiries, l'Entrepreneur nous réfère au Règlement (entre autres l'article 10 paragraphe 4, article 12 et 17) pour appuyer ses prétentions. Il nous suggère que :
- [28.1] Le concept du désordre, si désordre il y a, ne rencontre pas le critère de vice-caché;
- [28.2] Les exclusions prévues à l'article 12 à l'effet qu'il s'agirait de la faute du Bénéficiaire devraient exonérer l'Entrepreneur;
- [28.3] Toute question de terrassement n'est pas couverte par le plan de garantie;
- [28.4] Il y a une obligation d'inspection de la part du Bénéficiaire et que si, effectivement, il y avait désordre (ce qui n'est pas admis, voire même inféré) que l'absence de goudron en dépassement du sol brut était apparente, qu'une personne prudente et diligente aurait remarqué la carence et que certains correctifs auraient pu être adressés en temps utile.
- [29] Quant à l'Administrateur (et le Bénéficiaire), il s'agit d'un vice-caché, s'appuyant entre autres sur certaines exigences telles que le Code national du bâtiment (qui, nous savons, est d'ordre public) et qui exige une imperméabilité des fondations de béton du bâtiment afin d'en assurer non seulement sa pérennité, mais également la santé et la sécurité des occupants pouvant résulter d'un trop plein d'humidité.
- [30] L'Administrateur, de plus, nous soulève que le fardeau de preuve n'a pas été rempli par l'Entrepreneur, que les éléments essentiels du rapport de la Conciliatrice n'ont pas été contredits ou du moins s'ils ont été contredits ce n'était que de la voix de l'interlocuteur de l'Entrepreneur, une personne qui ne se qualifie pas d'expert au sens qu'il est normalement donné à ce terme.
- [31] La Conciliatrice a représenté que l'enduit bitumineux doit être (minimalement) de quatre (4) à six (6) pouces plus haut que le sol brut; personne ne la contredit quant à cette assertion, d'autant plus que personne ne suggère que l'enduit bitumineux était supérieur à quatre (4) à six (6) pouces du sol brut. Donc, qu'il s'agisse d'un défaut au niveau du crépi ou au niveau de l'absence de protection contre l'humidité aux fondations, il appert que la suggestion d'un désordre est non contredite que sa gravité n'a pas été remise en question.
- [32] Qu'il s'agisse d'un défaut du niveau du sol brut et/ou de l'implantation du bâtiment dans le sol, qu'il s'agisse d'un défaut au niveau de la pose de goudron ou du bitume au pourtour de la fondation afin de l'imperméabiliser, qu'il s'agisse d'un défaut dans l'arrimage et la pose du crépi qui aurait été ou non conforme aux règles de l'art, chose certaine, la preuve est incontestée à l'effet que les travaux de paysagement rencontrent les règles de l'art et qu'il n'y a eu d'abus au niveau de Remblais.



- [33] L'arrimage immeuble et Bâtiment est défectueux, et les sources de ce problème sont le niveau brut du sol et le manque d'imperméabilité des fondations. Cette responsabilité incombe à l'Entrepreneur.
- [34] Il est plus que probable qu'il y ait une responsabilité partagée et une possibilité devant les tribunaux civils étatiques d'appel en garantie, mais nous ne sommes pas ici dans ce forum. L'Administrateur s'est prononcé; l'Administrateur suggère qu'il y a un désordre; l'Administrateur a établi sans être contredit par une preuve à l'effet contraire qu'il s'agit d'un vice et d'un désordre grave. Avec respect que j'ai pour toute opinion à l'effet contraire, un trop-plein d'humidité qui affecte la pérennité des fondations ainsi que la santé et la sécurité des résidents est un vice qui atteint le niveau de gravité de vice caché.
- [35] De façon subsidiaire, l'Entrepreneur suggère que s'il devait y avoir des travaux correctifs, que devrait être exclue la façade de la maison en raison de l'entrée charretière et du bac à fleurs. Quant à l'entrée charretière, l'argument ne tient route puisque qu'il s'agisse du gazon ou de l'entrée charretière, le niveau du sol brut est carencé partout où le niveau d'enduit bitumineux est insuffisant.
- [36] Quant au bac à fleurs, le Bénéficiaire devra assumer la responsabilité de suppléer à l'enduit bitumineux à partir du sol brut jusqu'à la hauteur de son bac à fleurs (et plus). Il s'agit, selon les photos que j'ai vues, que d'une surface délimitée et le Bénéficiaire devra assumer ce coût.
- [37] Je tiens aussi à préciser aux parties que la présente décision arbitrale est sans préjudice et sous toute réserve du droit de l'Entrepreneur de porter devant les tribunaux de l'ordre judiciaire ses prétentions et réclamations qui n'ont pas été déterminées soit pour les fins ou comme couverture du Règlement, ainsi que donc rechercher les corrections, dommages, compensations ou la réparation qu'il peut autrement réclamer, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile.

### **FRAIS D'ARBITRAGE**

- [38] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 123 du Règlement édicte que les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
- [39] Les frais d'arbitrage devront donc être supportés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

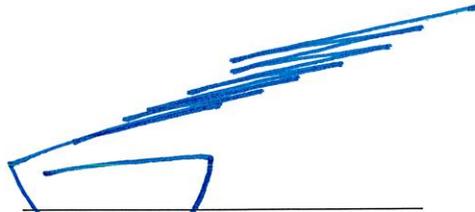


**MAINTIENT** la décision du 26 juin 2020 sous la plume de Marylène Rousseau, conciliatrice de la Garantie Construction Résidentielle dans le dossier 136292-3419 selon les numéros de dossiers de l'Administrateur;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de s'y conformer dans les quarante-cinq (45) jours de sa réception (quel qu'en soit le mode de transmission);

**LE TOUT** avec frais à être départagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, le 25 février 2021



Michel A. Jeannot, CI Arb.