

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

MARIE-MICHAELLE ALABRÉ et JEAN-DENIS ROUSSEAU

Bénéficiaires

ET

965296 QUÉBEC INC. (LE GROUPE GERIK)

Entrepreneur

ET

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Administrateur

N° dossier / Garantie : 161738-4137

N° dossier / GAJD : 20231906

N° dossier / Arbitre : 35304-89

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Marie Michaëlle Alabré et Jean-Denis Rousseau

Pour l'Entrepreneur : Rui Perdigao, Éric Leney et Karl Thériault

Pour l'Administrateur : Absent

Date d'audience : Le 5 septembre 2024

Lieu : Résidence des bénéficiaires

Immeuble concerné : 248, rue du Pirée, Gatineau

Date de la décision : Le 6 novembre 2024

LES PIÈCES

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

B-1: Liste des témoins;

B-2: *En liasse* – photos de la douche;

B-3: *En liasse* – échanges courriels concernant la douche;

B-4: *En liasse* – photos du plancher;

B-5: *En liasse* – échanges courriels concernant les planchers.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Rapport détaillé avec photos daté du 17 octobre 2024.

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

A-1: Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 1^{er} décembre 2018;

A-2: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1^{er} décembre 2018;

A-3: Formulaire d'inspection pré-réception et annexe signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 27 juin 2019;

A-4: Formulaire de dénonciation daté du 3 mai 2020;

A-5: Formulaire de réclamation daté du 17 juin 2020;

A-6: *En liasse* – le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'entrepreneur et aux Bénéficiaires le 26 juin 2020, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 3 mai 2020 (Voir A-4);

➤ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces).

A-7: Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 8 février 2021, incluant:

➤ Formulaire de dénonciation.

A-8: Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 17 mars 202, incluant:

- Formulaire de dénonciation (Voir A-7);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces).
- A-9:** Courriel des Bénéficiaires du 19 mars 2021 re : nouveaux points dénoncés;
- A-10:** Courriel des Bénéficiaires du 19 janvier 2021 re : suivi des travaux;
- A-11:** Courriel de réponse de l'Entrepreneur du 25 janvier 2021;
- A-12:** Courriel de l'Entrepreneur du 10 août 2021 incluant un tableau des correctifs;
- A-13:** Courriel des Bénéficiaires du 17 septembre 2021 re : suivi des travaux;
- A-14:** Courriel des Bénéficiaires du 22 avril 2022 re : suivi des travaux;
- A-15:** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-16:** Test acoustique préparé par Martin Villeneuve de Thornton Tomasetti daté du 4 juin 2021;
- A-17:** Décision de l'Administrateur datée du 7 octobre 2020;
- A-18:** Décision de l'Administrateur datée du 16 juillet 2021;
- A-19:** *En liasse* – la décision de l'Administrateur datée du 27 janvier 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du 28 janvier 2022;
- A-20:** Décision de l'Administrateur datée du 16 juillet 2021;
- A-21:** Décision de l'Administrateur datée du 27 janvier 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du 2 février 2022;
- A-22:** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 14 février 2022, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 14 février 2022;
 - Décisions de l'Administrateur datées du (Voir A-19 et A-21);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 14 février 2022.

A-23: Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour le Bénéficiaire :

- Marie Michaelle Alabré
- Pascale Alabré

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Rui Perdigao
- Karl Thériault
- Alain rieux
- Barthélémy Daniau

[6] Pour l'Administrateur :

- Aucun

LES FAITS

[7] Le ou vers le 1^{er} décembre 2018 intervient un contrat préliminaire (A-1) entre 96115296 Canada inc. faisant affaire sous la raison sociale Le Groupe Gerik (l'« **Entrepreneur** ») et Marie Michaëlle Alabre et Jean-Denis Rousseau (les « **Bénéficiaires** ») pour la construction par l'Entrepreneur d'un immeuble résidentiel jumelé sur un terrain situé à Ville de Gatineau et sis aujourd'hui au 248, rue du Pirée (l'« **Immeuble** »).

[8] Le 27 juin 2019 l'Entrepreneur et les Bénéficiaires procèdent conjointement à l'inspection préreception (A-3) de l'Immeuble.

La réclamation 4137

[9] Le 3 mai 2020 les Bénéficiaires dénoncent (A-4) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur des malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur.

[10] Le 7 octobre 2020 la conciliatrice et technologue professionnelle Anne Delage rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 1** », A-17) qui accueille en partie la réclamation des Bénéficiaires, dont notamment les points suivants :

- Point 1. Appareils de plomberies égratignés
- Point 2. Douche qui coule

- Point 4. Plancher flottant déficient
- Point 5. Tuyauterie bruyante
- Point 22. Insonorisation déficiente entre les unités

[11] Concernant les points 1, 2, 4 et 5, les conclusions de la Décision 1 (A-17) ordonne à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs requis dans les soixante (60) jours et qu'à défaut de s'exécuter, l'Administrateur prend charge des travaux.

[12] Quant au point 22, Mme Delage conclut comme suit à la Décision 1 (A-17, p. 13) :

« Au cours du mois d'août 2019, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que l'on peut clairement entendre les conversations d'une unité à l'autre.

L'administrateur n'est pas en mesure de déterminer si les assemblages entre les unités respectent les normes minimales d'insonorisation requises par le code.

L'entrepreneur devra faire vérifier et tester les assemblages par un expert en acoustique afin de déterminer si les normes minimales en matière d'insonorisation sont atteintes.

Dès réception de l'expertise de l'entrepreneur, l'administrateur sera en mesure de statuer sur ce point. »

[13] En raison des mesures sanitaires en vigueur liés à la Covid-19, l'Entrepreneur ne peut pas exécuter les travaux correctifs des points 1, 2 et 4 dans le délai prévu à la Décision 1 (A-17). Pour ce même motif, l'Entrepreneur n'est pas en mesure d'effectuer par un expert les vérifications demandées concernant le point 22 de la Décision 1 (A-17).

[14] Le 16 juillet 2021 Mme Delage rend pour l'Administrateur une seconde décision (la « **Décision 2** », A-18) qui prolonge jusqu'au 21 septembre 2021 le délai de l'Entrepreneur pour exécuter les travaux correctifs des points 1, 2, 4 et 5.

[15] Quant au point 22, Mme Delage ordonne à l'Entrepreneur de fournir le rapport d'un expert en insonorisation au plus tard le ou vers le 17 septembre 2021.

[16] L'Entrepreneur exécute des travaux correctifs en lien avec les points 1, 2, 4 et 5.

[17] Concernant le point 22, l'Entrepreneur communique à Mme Delage et aux Bénéficiaires le rapport du résultat des essais acoustiques effectué à l'Immeuble par la firme Thornton Tomasetti Canada Inc..

- [18] Le 27 janvier 2022 Mme Delage rend pour l'Administrateur une troisième décision (la « **Décision 3** », A-19) qui statue sur le point 22 et sur la qualité des travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur des points 1, 2, 4 et 5.
- [19] Mme Delage conclut comme suit (Décision 3, A-19) sur les points 2, 4 et 22 de la réclamation des Bénéficiaires :

Point 2. Douche qui coule (Décision 3, A-19, p.7) :

« Dans sa décision du 16 juillet 2021, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs, lesquels consistaient à remplacer les balais d'étanchéité de la porte de la douche.

À ce jour, l'entrepreneur mentionne n'avoir toujours pas reçu les pièces.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur doit procéder au remplacement des balais d'étanchéité dans les délais prévus à la présente décision, à défaut de quoi l'administrateur prendra en charge les travaux. »

Point 4. Plancher flottant déficient (Décision 3, A-19, p. 8) :

« Dans sa décision du 16 juillet 2021, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs, ce qu'il a fait.

Quelque temps plus tard, un écart s'est à nouveau formé sur le palier de l'escalier intermédiaire menant à l'étage.

L'entrepreneur avait aussi omis de corriger l'écart au niveau du cadrage de la porte escamotable.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra corriger le plancher au niveau du palier intermédiaire ainsi qu'au niveau du cadre de la porte escamotable, et ce, dans le délai prévu à la présente décision, à défaut de quoi l'administrateur prendra en charge les travaux. »

Le point 22. Insonorisation déficiente entre les unités (Décision 3, A-19, p. 10 et 11) :

« Au cours du mois d'août 2019, soit en première année de garantie, les bénéficiaires constatent que l'on peut clairement entendre les conversations d'une unité à l'autre.

Le 6 mai 2021, l'expert de l'entrepreneur effectuait les essais acoustiques.

Les cinq essais effectués entre les unités démontrent que les assemblages sont conformes aux normes d'insonorisation requises par le CCQ, et ce, conformément au rapport mis en annexe de la présente décision.

L'administrateur est d'avis qu'il n'y a donc pas de travaux correctifs requis pour ce point. »

- [20] Le 14 février 2022, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (A-22) des points suivants de la Décision 3 (A-19) :
- Point 1. Appareils de plomberie égratignés
 - Point 2. Douche qui coule
 - Point 4. Plancher flottant déficient
 - Point 5. Tuyauterie bruyante
 - Point. 22 Insonorisation déficiente entre les unités
- [21] Lors de l'audition d'arbitrage, les Bénéficiaires avisent le Tribunal et l'Entrepreneur qu'ils se désistent des points 1 et 5 de leur demande d'arbitrage.
- [22] Lors de l'audition d'arbitrage, l'Entrepreneur s'engage auprès des Bénéficiaires à effectuer les travaux correctifs en lien avec les points 2 et 4 de leur demande d'arbitrage.
- [23] Le 17 octobre 2024 l'Entrepreneur confirme au Tribunal et aux Bénéficiaires l'exécution des travaux suivants concernant les points 2 et 4 :
- Point 2 : Réfection complète des joints de scellant de la douche de la salle de bain principale à l'étage incluant l'extraction du scellant existant, nettoyage complet, application du nouveau scellant. Une moulure adjacente à la douche qui était endommagée a aussi été remplacée.
 - Point 4 : Correction et collage des planches de bois laminées et déplacées aux trois 93) paliers de l'Immeuble.
- [24] Le 23 octobre 2024 les Bénéficiaires répondent comme suit aux travaux exécutés par l'Entrepreneur :
- Point 2 : comme entendu, les balais de douche doivent être remplacés.
 - Point 4 : des espaces sont déjà visibles aux endroits où les nouvelles planches ont été assemblées. Lors des travaux, le bois aurait été endommagé.
- [25] Le 25 octobre 2024, l'Entrepreneur répond comme suit aux remarques des Bénéficiaires :

- Point 2 : le balai pour la porte de douche est en commande. Un suivi sera fait auprès du manufacturier.
- Point 4 : une nouvelle inspection du plancher sera faite par Rieux & Fils, le sous-traitant installateur du plancher.

- [26] La Décision 3 (A-19) est exécutoire et l'Entrepreneur est contraint d'exécuter les travaux correctifs exigés des points 2 et 4. Si les travaux n'ont pas corrigé les déficiences constatées, les Bénéficiaires peuvent présenter une nouvelle demande auprès de l'Administrateur pour statuer sur les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur et, le cas échéant, prendre charge des travaux correctifs.
- [27] La présente décision dispose ainsi que du point 22. *Insonorisation déficiente entre les unités* de la réclamation 4137 des Bénéficiaires.

La réclamation 5640

- [28] Le 8 février 2021, les Bénéficiaires dénoncent (A-7) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de nouvelles malfaçons dans l'exécution des travaux de l'Entrepreneur.
- [29] Les Bénéficiaires se plaignent notamment de l'effritement de la fondation de béton sur laquelle s'appuie le bas de la volée de l'escalier extérieur avant menant au logement principal.
- [30] À la suite de cette dénonciation, l'Entrepreneur effectue un resurfaçage du béton.
- [31] Insatisfaits des travaux de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires demandent l'intervention de l'Administrateur.
- [32] Le 27 janvier 2022, Mme Delage rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 4** », A-20, p. 7) qui conclut comme suit sur le point 4. *Détérioration du béton.*

« Au cours de l'été 2020, soit en deuxième année de garantie, les bénéficiaires constatent l'effritement du béton de la fondation sur laquelle s'appuie le bas de la volée de l'escalier extérieur avant menant au logement principal.

L'administrateur est d'avis que cette situation doit être corrigée. »

- [33] À la suite de la Décision 4, l'Entrepreneur effectue les travaux de resurfaçage du béton. Insatisfaits du résultat obtenu, les Bénéficiaires demandent l'intervention de l'Administrateur.

[34] Le 6 juin 2023, Mme Delage rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 5** », A-21) qui statue notamment sur la qualité des travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur du point 4.

[35] Mme Delage constate et conclut comme suit à la Décision 5 (A-21, p. 9 et 14) au sujet du point 4 :

« Lors de la visite, l'administrateur a pu constater que l'entrepreneur a fait un resurfaçage du béton et que ces travaux sont acceptables.

(...)

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art. »

[36] Le 14 février 2022, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage (A-22) des points suivants de la Décision 5 (A-21) :

- Point 2. Patio
- Point 3. Égratignures sur le siège et le couvercle de la cuvette de toilette
- Point 4. Détérioration du béton

[37] Le 11 juin 2024, lors d'une conférence téléphonique avec les parties en prévision de l'audition d'arbitrage, les Bénéficiaires confirment au Tribunal qu'ils se désistent des points 2 et 3 de leur demande d'arbitrage. La présente décision dispose ainsi que du point 4. *Détérioration du béton* de la réclamation 5640 des Bénéficiaires.

LA DEMANDE D'ARBITRAGE DES BÉNÉFICIAIRES

Le point 22. Insonorisation déficiente entre les unités (réclamation 4137)

[38] Le 6 mai 2021 l'expert de l'Entrepreneur, l'ingénieur Martin Villeneuve, de la firme Thornton Tomasetti effectue des tests acoustiques à l'immeuble pour « évaluer l'isolement des bruits aériens procuré par les assemblages de murs et plancher/plafond de logements superposés et de comparer ces résultats aux exigences du Code de construction québécois. Les indices de transmission du son « Apparent Sound Transmission Class » (ASTC) de quatre planchers/plafonds mitoyens et d'un mur mitoyen ont été mesurés. » (Rapport, A-19, Annexe II de la Décision 3, p. 1).

[39] Après avoir exposé à son rapport les résultats obtenus de ces tests, M. Villeneuve conclut que « L'indice ASTC obtenu par tous les assemblages mitoyens testés satisfait les exigences du Code de construction québécois

(*minimum de STC 50 / ASTC 47*) » (Rapport, A-19, Annexe II de la Décision 3, p. 3).

- [40] Malgré ce constat, les Bénéficiaires témoignent lors de l'audition d'arbitrage que l'on peut clairement entendre les conversations d'une unité à l'autre. Ils prétendent que le sous-traitant de l'Entrepreneur a omis d'installer sous le plancher de bois laminé l'isolant insonorisant Sonodec.
- [41] Lors de l'audition d'arbitrage, les Bénéficiaires ont convenu de permettre à l'Entrepreneur de défaire quelques sections du plancher de bois franc pour vérifier la présence ou non du produit Sonodec.
- [42] Le 11 octobre 2024, en présence des Bénéficiaires, l'Entrepreneur défait quelques sections du plancher de bois de bois franc et les parties constatent la mise en place de l'isolant insonorisant Sonodec (E-1, courriel et photos produits par l'Entrepreneur).
- [43] En raison des conclusions au rapport de l'ingénieur Villeneuve (A-19, Annexe II de la Décision 3) et de la présence confirmée sous le plancher de bois laminé de l'isolant insonorisant Sonodec, le Tribunal est d'avis que les travaux d'insonorisation réalisés par l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur et les règles de l'art. Par conséquent, cet item de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejeté.

Le point 4. Détérioration du béton (réclamation 5640)

- [44] Mme Delage conclut de sa visite de l'Immeuble le 1^{er} novembre 2021 que les travaux de resurfaçage du béton exécuté par l'Entrepreneur au cours de l'été 2021 pour corriger l'effritement du béton de la fondation sur laquelle s'appuie le bas de la volée de l'escalier extérieur avant menant à l'Immeuble respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art (A-21, Décision 4).
- [45] Après plus de trois (3) ans de l'exécution des travaux de resurfaçage par l'Entrepreneur, le Tribunal constate lors de l'audience d'arbitrage la présence par endroit de l'effritement du béton. On ne voit toutefois aucune fissure ou de signes d'un problème structural.
- [46] La preuve prépondérante convainc le Tribunal de l'absence de malfaçon et que l'effritement constaté depuis les travaux de l'Entrepreneur au cours de l'été 2021 est causé par l'usure normale du béton de surface. Par conséquent, cet item de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejeté.
- [47] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.


POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE le point 22. *Insonorisation déficiente entre les unités* de la réclamation 4137 et le point 4. *Détérioration du béton* de la réclamation 5640 des Bénéficiaires ;

RÉSERVE aux Bénéficiaires le droit de demander l'intervention de l'Administrateur pour statuer si les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur en lien avec le point 2. *Douche qui coule* et le point 4. *Plancher flottant déficient* de la réclamation 4137 des Bénéficiaires respectent les normes en vigueur et les règles de l'art.

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

RÉSERVE à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Me Pierre Brossoit, arbitre