

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
Province du Québec  
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 158730-6182  
N° dossier GAMM : 2022-12-23

---

Entre

**MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.**  
Bénéficiaires

C.

**SDC DU 124-128, CARRÉ ANDRÉ-OUELLET**  
Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Eliezer Fisher
Pour l'entrepreneur :	Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date d'audition :	4, 5 et 6 février 2025
Date de la décision :	25 mars 2025

---

1. Le 23 décembre 2022, l'Entrepreneur porte en arbitrage, pièce A-15, tous les points de la décision de l'administrateur portant le numéro 158730-6182 du 13 septembre 2022, pièce A-13;
2. Cette décision du 13 septembre 2022 est supplémentaire et complète en partie la décision du 16 mai 2022, pièce A-12, rendue sur le bâtiment sujet de l'arbitrage;
3. Les points 1, 6 et 7 de la décision du 16 mai 2022 ont fait l'objet d'un avis d'une prise en charge des travaux de correction de la part de l'administrateur conformément aux dispositions du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (ci-après appelé « le Règlement »);
4. L'Administrateur rendra une autre décision supplémentaire le 17 novembre 2023, pièce A-14, sur les points 3, 4 et 5 de la décision initiale à la suite de la réception d'un rapport de l'ingénieur Alex Moreau mandaté pour faire un suivi sur les déficiences structurales apparues et commenter l'opinion des experts de l'Entrepreneur, la firme Elema Experts Conseils inc. contenue dans un rapport du 17 mai 2023, pièces E-5, E-5.2 et E-5.3;
5. Les points de la décision du 13 septembre 2022 portent les titres suivants :
  - Point 1 : Finition des plateformes en fibre de verre des balcons arrière;
  - Point 6 : Maçonnerie;
  - Point 7 : Infiltration au sous-sol;
6. Les points 1, 6 et 7 ont été reconnus par l'Administrateur dans la décision du 16 mai 2022, pièce A-12 et devaient être corrigés avant le 13 juillet 2022;
7. Ces points ont été l'objet de travaux de réparation de l'Entrepreneur qui ont été déclarés non adéquats et pris en charge par l'Administrateur malgré une entente de report du délai d'exécution des travaux de réparation;
8. Les conclusions concernant les points 1, 6 et 7 de la décision du 23 mai 2023 ne sont pas en arbitrage. L'enquête m'apprendra que l'Entrepreneur a choisi de faire des réparations qui n'ont pas donné les résultats escomptés. C'est sa prise en charge des travaux par l'Administrateur qui est contestée;
9. Les points de la décision supplémentaire du 17 novembre 2023, pièce A-14, portent en titres :
  - Point 3 : Balcon avant (fissures et finition);

Point 4 : Structure de l'escalier arrière;

Point 5 : Balcon avant du 2<sup>e</sup> étage;

10. Les points 3, 4 et 5 ont été reconnus par l'Administrateur suivant la réception du rapport d'expert qu'il a mandaté;
11. Les points 3, 4 et 5 ont été effectivement portés en arbitrage par l'Entrepreneur et leurs reconnaissances par l'Administrateur sont sous mon analyse;
12. L'audition a été précédée d'une visite des lieux;

### **ANALYSE**

13. Les travaux de l'Entrepreneur sur les points;

1 : Finition des plateformes en fibre de verre des balcons arrière

6 : Maçonnerie;

7 : Infiltration au sous-sol;

de la décision du 16 mai 2022, pièce A-12

14. Effectivement, ces points n'ont pas été portés en arbitrage dans le délai de 30 jours de la réception de la décision tel que requis par le Règlement. De plus, l'Entrepreneur a choisi d'effectuer des réparations sur ces points qualifiés de malfaçons par l'Administrateur. J'en déduis qu'il ne conteste pas que ces points doivent être réparés;

**Point 1 : Finition des plateformes en fibre de verre des balcons arrière**

15. Le témoin de l'Entrepreneur et gérant du projet, monsieur Pierre St-Denis, a admis que la tentative de réparer la malfaçon n'a pas donné un bon résultat;
16. Le choix de modifier et tenter de « maquiller » le platelage des balcons plutôt que d'en exiger des nouveaux est une mauvaise décision. Les coupes, retouches de peinture, calfeutrages, et taches sur les autres composantes de balcon ne sont pas de la qualité d'une maison neuve;
17. Les remarques et conclusions du rapport de l'expert ingénieur Moreau sont valides et les travaux à être effectués conformes. Les plateformes des balcons arrière devront être changées et la finition des structures reprise;

## **Point 2 : Briques / Maçonnerie**

18. La preuve a dévoilé que les travaux de maçonnerie ont été fait par des personnes qui ne possédaient pas les cartes de compétence pour les exécuter;
19. Monsieur Jérémy Gross, gestionnaire pour l'Entrepreneur alors qu'il ne détient aucune carte de compétence, d'expérience en rénovation ou de menuiserie, a choisi les travaux. Il a supervisé les personnes qui les ont effectués et les a lui-même qualifiés de « Jack of all trades »;
20. Les photographies examinées me convainquent que le boudin de calfeutrage n'est pas de la bonne dimension. Ma visite m'a permis de constater que les joints de mortiers sont inégaux et d'une couleur différente;
21. L'Entrepreneur doit livrer une maison neuve exempte de malfaçons ou vices de construction. S'il doit effectuer des réparations, le résultat doit comporter une qualité qui est égale à celle d'une maison neuve, ce qui n'est pas le cas;
22. Les travaux de réparation de l'Entrepreneur ne sont pas adéquats et confirmerai la prise en charge de ceux-ci par l'Administrateur;

## **Point 7 : Infiltration d'eau au sous-sol**

23. La preuve a révélé que les réparations tentées par l'Entrepreneur ont échoué. Les Bénéficiaires ont subi d'autres inondations. Le système de drainage mis en place lors de la construction est inefficace et les réparations n'ont pas donné de bon résultat;
24. La prise en charge des travaux par l'Administrateur sera confirmée;
25. Cette situation est urgente puisque des marques noirâtres semblables à de la moisissure au bas des murs de l'appartement du sous-sol ont été constatées lors de ma visite. Le changement du revêtement complet du plancher et décontamination seront aussi ordonné;

## **Décision du 17 novembre 2023 :**

### **Point 3 : Balcon avant en béton**

26. La preuve est contradictoire sur ce point. L'Expert de l'Entrepreneur est d'opinion que la présence de fissure dans le béton de l'escalier de béton ne le rend pas dangereux étant entendu son support externe en acier et l'armature présente dans le béton;
27. Il admet tout de même qu'il faut boucher ces fissures à l'aide d'un produit à l'époxy et protéger la structure de support en acier de toute oxydation;

28. Voici les mots de son rapport :

*« Based on our observations, this does not constitute a structural issue. In order to ensure durability of the structure and to avoid corrosion of the reinforcement in the stairs, it is recommended to fill the cracks in the concrete with an epoxy-based caulking.*

*Corrosion is present on the angle and posts supporting the staircase. This does not constitute a structural issue in the short-term but can be problematic if left uncorrected for an extended period of time as it is exposed to the elements. The angle and posts should be brushed to remove debris, then repainted. For optimal performance, a zinc-rich paint should be applied ».*

29. Il qualifie ensuite les déficiences comme de nature esthétique;
30. Le rapport de l'ingénieur mandaté par l'administrateur relève d'autres observations ignorées par l'ingénieur expert de l'Entrepreneur;
31. L'ingénieur Fortin mentionne la présence d'une troisième fissure à la jonction de la dernière marche et le palier de l'escalier en façade. Ce rapport ajoute que le palier de béton qui s'appuie directement sur la brique sans support et cause l'éclatement et le fissurage de cette brique (page 4 de 12 de l'annexe I de A-14);
32. Il décrit le support de l'escalier de béton comme d'un assemblage hétéroclite sur lequel il a constaté des marques de rouille comme non adaptées pour la situation;
33. Il ajoute qu'une colonne d'acier supportant le coin droit du palier de l'escalier est encastree et directement coulée dans le béton;
34. Le constat de l'appui du palier sur de la brique, n'est pas traité dans le rapport de l'expert de l'Entrepreneur et non contredit, nous porte à préférer l'opinion de l'ingénieur Fortin;
35. Un palier ne peut être simplement appuyé sur de la brique non armée : nous avons constaté qu'il y a une malfaçon ou vice qui doit être corrigé.
36. La présence de fissures dans le béton, de l'escalier et cet appui inadéquat cause de la fissuration dans le revêtement et consiste en :un assemblage hétéroclite pour supporter l'escalier placé sous ces fissures. La présence de rouille sur cet assemblage d'acier qui devra être entretenu m'indique que le résultat des travaux de l'Entrepreneur ne rencontre pas la qualité d'une construction d'une maison neuve au sens du plan de garantie comme l'a exprimé la conciliatrice, madame Catherine Beausoleil-Carignan dans son témoignage;

37. J'ordonnerai à l'Entrepreneur de procéder à la démolition du balcon avant, de son escalier et de ses appuis et d'exécuter les préparations suivant les plans et devis d'un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;

**Point 4 : Structure de l'escalier arrière**

38. La preuve est aussi contradictoire sur ce point;
39. La firme d'expert mandatée par l'Administrateur conclut à la présence de malfaçon et la firme ELEMA mandatée par l'Entrepreneur conclut à l'absence d'un problème de structure;
40. Madame Beausoleil-Carignan, conciliatrice pour l'Entrepreneur a assisté aux témoignages des experts et maintien que le résultat des matériaux utilisés, la méthode et condition des supports sur pieux ne rencontre pas la qualité d'une maison neuve que l'Entrepreneur s'est engagé à construire et livrer;
41. Ma visite des lieux et les photos produites en preuve m'ont permis de constater que :
- Les pieux sont dans un muret de béton
  - Les pieux sur lesquels reposent la structure du balcon arrière, excède de +/- 10 cm le muret de béton qui donne accès à l'appartement du sous-sol par la cage du rez-de-jardin;
  - Les pieux ne sont pas centrés dans le muret de béton;
  - Les pieux ne sont pas entièrement cachés dans le muret et on les voit apparaître en partie sous les colonnes de soutènement;
  - Les colonnes de soutènement ne sont pas centrées sur les pieux;
42. La finition du muret de béton est inégale, le muret est affecté de nid d'abeille, de fissures et l'eau peut s'y infiltrer. Cette présence d'eau dans le muret de béton dans lequel sont encastrés les pieux de soutènement causera sans aucun doute sa désagrégation par l'effet du gel/dégel;
43. La mise en place des pieux est artisanale, faite avec les moyens du bord, sans le degré de qualité que l'acheteur d'une maison neuve s'attend puisque construit de façon à diminuer sa durée utile;
44. Même si la preuve a permis de comprendre que la plaque d'ancrage, les pieux et la structure de l'escalier arrière sont effectivement liés selon les règles de l'art., je rejeterai ce point de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur puisque le résultat examiné ne comporte pas la qualité d'une maison neuve. Tout comme la structure de soutien de l'escalier avant, le

résultat de la structure d'appui de l'escalier arrière est d'une qualité inférieure à un résultat normal lors de la réception d'une maison neuve;

**Point 5 : Balcon avant**

45. L'expert de l'Entrepreneur a admis que les vérifications effectuées par l'ingénieur Moreau démontrent que le balcon avant du deuxième étage n'est pas construit selon les plans de construction. Effectivement, les travers de 2 x 6 n'y sont pas;
46. La décision de l'administrateur sur cette dénonciation sera confirmée et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur ce point rejetée;

**POUR ET PAR CES MOTIFS :**

**REJETTE** les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur des points 1, 6 et 7 de la décision du 13 septembre 2022 de l'Administrateur;

**CONFIRME** la prise en charge de ces points par l'Administrateur et lui **ORDONNE** d'effectuer toutes les réparations nécessaires et requises pour réparer ces déficiences;

- i) Les plateformes des balcons arrière devront être changées et la finition de la structure reprise;
- ii) Les réparations du revêtement de brique corrigées selon les règles de l'art;
- iii) Le système de drainage devra être corrigé, le revêtement de plancher remplacé et la décontamination préalable effectuée;

**REJETTE** les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur des points 3, 4 et 5 des décisions du 16 mai 2022 et 17 novembre 2023 de l'Administrateur;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux de réparations requis et nécessaires pour corriger ces déficiences;

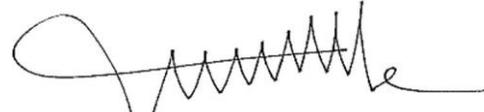
**ORDONNE** que ces travaux soient exécutés et terminés avant le 15 juillet 2025;

**À DÉFAUT** d'exécution de ces travaux, **ORDONNE** à l'administrateur d'y procéder afin que les correctifs soient terminés avant le 30 octobre 2025;

**LE TOUT** avec frais de l'arbitrage payable solidairement par l'Administrateur et l'Entrepreneur, et à parts égales entre eux, conformément à l'article 123 du Règlement, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les

coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

A handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'J' followed by a series of sharp, rhythmic peaks and valleys, ending with a small 'e'.

JEAN MORISSETTE, arbitre