

## 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 du Québec (RBQ)*  
**GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)**

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**ENTRE :** **SDC 4300 Bernard Hubert**  
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

**ET :** **Habitations Lussier /**  
**9331-5455 Québec Inc.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

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

N° dossier arbitre : GAJD.061

N° dossier GCR : 139725-2775 (Supp.) + 139725-5890 (Supp.) + 139725-9765 (Init..)

N° dossiers GAJD : 20230607, 20242205 & 20242305

---

## DÉCISION SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : M. Roger Landry, représentant du SDC  
Bénéficiaires

Pour l'Entrepreneur : M. Richard Lussier, Habitations Lussier

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel, procureur  
M. Robert Prud'Homme,  
Inspecteur - conciliateur

Date d'audition : 19 septembre 2024

Date de la décision arbitrale : 15 juin 2025

- [1] L'*Arbitre* a reçu le mandat du GAJD pour le dossier d'arbitrage 139725-9765 (initial) le 10 juillet 2023. Pour le dossier 139725-5890 (supplémentaire), le mandat a été octroyé par GAJD le 24 mai 2024. Finalement pour le Dossier 139725-2775 (supplémentaire) le mandat m'a également été octroyé le 24 mai 2024. On notera que ces 3 dossiers sont des demandes d'arbitrage initiées par le SDC des *Bénéficiaires*.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

### **Date Documents contractuels**

21/02/18	Déclaration de la co-propriété de l'immeuble
31/03/18	Fin des travaux
17/07/18	Avis de fin des travaux
22/10/18	Réception des parties "communes" du bâtiment

### **Processus d'arbitrage initié par les *Bénéficiaires*.**

#### **Dossier CPA n° GAJD-061,1 / Dossier GAJD n° 20230607 / Dossier GCR n° 139725-9765 "initiale" 22 juin 2023**

30/01/23	Lettre de dénonciation des <i>Bénéficiaires</i> .
12/02/23	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> .
12/02/23	Réception par GCR ( <i>Administrateur</i> ) de la réclamation des <i>Bénéficiaires</i>
14/02/23	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i>
21/03/23	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (Mme C. Bélanger).
22/06/23	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " ( <b>initiale</b> ) par l' <i>Administrateur</i> .
06/07/23	Réception par GAJD de la demande initiale d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
10/07/23	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier initial d'arbitrage transmis par GAJD

#### **Dossier CPA n° GAJD-061,2 / Dossier GAJD n° 20242205 / Dossier GCR n° 139725-5890 "Supp." (10/5/2024)**

28/03/24	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Robert Prud'Homme, T.P.).
10/05/24	Date d'émission de la " <b>Décision supplémentaire</b> " par l' <i>Administrateur</i> .
22/05/24	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage supplémentaire déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
24/05/24	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmis par GAJD

#### **Dossier CPA n° GAJD-061,3 / Dossier GAJD n° 20242305 / Dossier GCR n° 139725-2775 "Sup." (10/05/2024)**

28/03/24	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Robert Prud'Homme, T.P.).
29/10/21	Date d'émission de la " <b>Décision Supplémentaire</b> " par l' <i>Administrateur</i> .
22/05/24	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage supplémentaire déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
23/05/24	Confirmation du mandat de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmis par GAJD
19/09/24	Date de la visite de l' <i>Arbitre</i> et des parties au Dossier

**VALEUR DE LA RÉCLAMATION : plus de \$ 30,001.00 à \$ 60,000.00.**

## **LE LITIGE**

- [2] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 4300 Bernard-Hubert, à Longueuil (St-Hubert), Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type multi-condos (parties communes).
- [3] Comme précédemment mentionné, il y a trois (3) Dossiers de demandes d'arbitrage *valides* pour cet arbitrage et certains autres qui ont été abandonnés en cours de processus (voir section « *DOSSIER ABANDONNÉ* »).

- [4] Le premier dossier a été identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-9765 *Décision* initiale (datée du 22 juin 2023). La *Décision* s'y rattachant portait initialement sur huit (8) Points. Dans leur formulaire de Demande d'arbitrage complété le 6 juillet 2023, les *Bénéficiaires* font appel de quatre (4) des huit (8) Points couverts par cette *Décision*. Voici l'énumération des Points (« **Point(s)** ») initialement portés en arbitrage ;

Point n° 01 : FISSURES AU PAREMENT DE MAÇONNERIE

Point n° 03 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE

Point n° 04 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE DE SECOURS DU GARAGE

Point n° 08 : PENTE INVERSE DU SOL AUTOUR DU BÂTIMENT

- [5] Le second dossier réclamé par les *Bénéficiaires* est identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-5890 - *Décision supplémentaire* (datée du 10 mai 2024). La *Décision* s'y rattachant portait initialement sur un seul (1) Point. Les *Bénéficiaires* font appel de ce seul (1) Point couvert par cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») suivant :

Point n° 08 : TOITURE

- [6] Le troisième et dernier dossier réclamé par les *Bénéficiaires* est identifié par l'*Administrateur* sous GCR 139725-2775 - *Décision supplémentaire* (datée du 10 mai 2024). Cette *Décision supplémentaire* s'y rattachant, portait initialement sur deux (2) Points. Les *Bénéficiaires* font appel d'un seul (1) de ces deux (2) Points couverts par cette *Décision*. Il s'agit du Point (« **Point(s)** ») suivant ;

Point n° 75 : INFILTRATION D'AIR AUX FENÊTRES

- [7] Lors de l'arbitrage, l'*Arbitre* et les parties ont reconnu les qualifications et le titre de témoin expert, après un voir-dire, de l'inspecteur en bâtiment M. Michel Arès de la firme ACQ Résidentiel. M. Arès témoigne pour le compte de l'*Entrepreneur* uniquement pour le Point n° 8 du Dossier n° 5890 de la *Décision supplémentaire* du 10 mai 2024

- [8] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

## **LES PIÈCES**

- [9] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

Les *Bénéficiaires* ont tout d'abord déposé un *Cahier de Pièces du Bénéficiaire*. Ledit Cahier de Pièces, est constitué des Pièces B-1 @ B-9 inclusivement. On notera que les *Bénéficiaires* ont également déposé par envoi séparé, les Pièces B-10 et B-11.

Les *Bénéficiaires* ont également déposé en liasse une série de documents liés à la demande d'homologation de la Sentence arbitrale initiale datée du 21 novembre 2022, Sentence rendue par l'arbitre Claude Prud'Homme du GAJD. L'homologation a été rendue devant l'honorable juge Renée Giroux le 8 août 2023 dans le District de

Longueuil. Dans la liasse est également inclus : l'Avis de présentation de la demande d'homologation et le courriel de transmission aux parties par le SDC des *Bénéficiaires* de ladite homologation.

[10] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* :

Aucune pièce n'a été déposée par l'*Entrepreneur*.

[11] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

L'*Administrateur* a principalement déposé un *Cahier de Pièces « combiné » de l'Administrateur*, cahier daté du 5 juin 2024 pour les dossiers suivants : 139725-9765 (*Décision initiale*), 139725-5890 (*Décision supplémentaire*) et finalement, 139725-2775 (*Décision supplémentaire*). Ledit *Cahier de Pièces « combiné »* est constitué des Pièces A-1 à A-23 inclusivement.

Le premier Dossier pour ce Cahier de Pièces « combiné », est celui pour le Dossier GCR 139725-9765 - *Décision initiale* (datée du 22 juin 2023),.

Pour le second Dossier, il est identifié sous Dossier GCR 139725-5890 - *Décision supplémentaire* (datée du 10 mai 2024)..

Finalement, pour le Dossier GCR 139725-2775 (*Décision supplémentaire*), ladite *Décision supplémentaire* date également du 10 mai 2024.

### **VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE**

[12] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu la journée de la 2<sup>e</sup> Audition, soit le 19 septembre 2024. Pour cet arbitrage, une (1) visioconférence de gestion du processus a été tenue le 30 mai 2024.

### **ABANDON D'UN POINT D'UNE DEMANDE D'ARBITRAGE**

[13] Durant le processus de préparation à l'arbitrage, à la suite d'une confirmation reçue par courriel de la part du SDC des *Bénéficiaires*, l'*Arbitre* a informé les parties de l'abandon définitif et de la fermeture du dossier suivant :

- Point n° 75 - INFILTRATION D'AIR AUX FENÊTRES de la *Décision supplémentaire* de l'*Administrateur* n° 139725-2775 datée du 10 mai 2024.  
– Confirmation transmise par courriel aux parties le 21-06-2024.
- On notera que ce Point n° 75 était le seul et unique Point réclamé pour la *Décision supplémentaire* de l'*Administrateur* n° 139725-2775.

[14] Ce dossier ne sera pas traité dans le présent arbitrage étant donné sa fermeture définitive par l'*Arbitre* en cours du processus.

## **NOTIFICATION IMPORTANTE EN RÉFÉRENCE AVEC LA PRÉSENCE DU REPRÉSENTANT DE L'ENTREPRENEUR :**

- [15] On notera que le 18 septembre 2024, les parties au présent Dossier, recevaient de la part du représentant de l'*Entrepreneur* (M. Richard Lussier), un courriel qui mentionnait ceci : « *Bonjour à tous. J'ai attrapé la COVID cette semaine et je ne suis pas rétabli encore. Je ne pourrai donc pas être là demain matin et je n'ai personne pour me remplacer. Je n'ai aucun inconvénient que la rencontre a lieu quand même* ».
- [16] C'est donc en l'absence du représentant de l'*Entrepreneur* que s'est déroulée la journée d'audition en date du 19 septembre 2024.

## **FAITS ET TÉMOIGNAGES POUR LES POINTS RÉSIDUELS RÉCLAMÉS PAR LES BÉNÉFICIAIRES**

### **Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023):**

#### **Point n° 1 : FISSURES AU PAREMENT DE LA MAÇONNERIE**

##### **Mise en contexte**

- [17] On se rappellera que la réception des parties communes du présent bâtiment a eu lieu le 22 octobre 2018. Le Rapport d'inspection pré-réception desdites parties communes est daté du 11 décembre 2018 suivant cette visite du 22 octobre 2018. Au moment de la dénonciation du SDC en date du 30 janvier 2023, 4 années de couvertures s'étaient dès lors écoulées et on se retrouvait ainsi en 5<sup>e</sup> année de couverture de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs. De façon générale, on réfère pour ce Point n° 1 aux fissures dans le parement de maçonnerie à divers endroits du bâtiment. Dans certains cas, il s'agit de fissures qui sont réapparues à la suite de réparations de l'*Entrepreneur*, dans certains d'autres cas, ce serait de nouvelles fissures qui ont fait l'objet de la dénonciation de janvier 2023

##### **Exposé et Preuve des Bénéficiaires**

- [18] Pour ce 1<sup>er</sup> Point, le représentant des *Bénéficiaires* mentionne que les fissures au-dessus de la porte de garage ont déjà été réparées (préalablement à l'inspection pré-réception en date du 22 octobre 2018) et qu'elles ont réapparu. Ces fissures sont réapparues au printemps 2020 et ont été réparées à l'été 2020. Elles sont réapparues encore à l'automne 2022. Une inspection de tout le parement sous les allèges du niveau 100 a été faite en octobre 2022. Des fissures sous la fenêtre du 104 ont alors été découvertes et dénoncées en janvier 2023, soit en 5<sup>e</sup> année de couverture. On déplore le fait que l'*Entrepreneur* ait effectué des réparations en 2020, sans toutefois faire d'efforts pour en trouver la cause, et en ignorant les recommandations de l'inspecteur Dusseault (Réf. aux commentaires de l'inspection pré-réception n° 48, 56 et 57). De l'avis de M. Landry, les fissures ont été dénoncées dès 2018, tant à l'*Entrepreneur* qu'à l'*Administrateur* GCR.
- [19] Lors de l'inspection de la conciliatrice Bélanger en juin 2023, celle-ci a mentionné que les fissures du parement étaient dues à l'infiltration d'eau causée par la détérioration du scellant des joints (à la rencontre des allèges et du parement).

[20] Il a y également des allégations faites concernant des tablettes de fenêtres en pierre jointées et des allèges de portes patio, où il y a des joints de scellant NPI manquants. Le représentant du SDC énonce donc des problèmes de scellant manquant sur les allèges de certaines unités. On rappelle à M. Landry que la dénonciation touche les fissures du parement. On notera de plus, que certaines allèges (notamment celle de l'unité n° 104) avaient fait l'objet d'une Décision de la Sentence arbitrale du 21 novembre 2022 (Point n° 07 de la Décision du Dossier GCR 139725-5890 - 28 octobre 2021). L'arbitre a alors mentionné qu'on ne peut entendre une 2<sup>e</sup> fois un Point pour lequel on a déjà rendu une décision dans une sentence antérieure.

**Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[21] Rappelons l'absence de l'*Entrepreneur* à cet arbitrage.

**Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[22] M. Robert Prud'Homme est conciliateur inspecteur pour la GCR. Il témoignera pour l'ensemble des Dossiers de la présente journée d'audition.

[23] Le conciliateur relate les faits et dates importants relativement aux fissures du parement de la maçonnerie : La dénonciation a eu lieu le 30 janvier 2023. Notons la réception des parties communes en date du 22 octobre 2018 en présence de l'inspecteur Dusseault (pour le compte du SDC). Donc les constats de nouvelles fissures à l'automne 2022 sont survenues en 4<sup>e</sup> année de garantie, soit en période où seul un vice majeur peut être couvert par la Garantie.

[24] En référence avec l'état des fissures telles que vues le matin de l'audience se résument ainsi : - ce sont des fissures minces; elle ne montrent aucun indice d'évolution dans le temps;- le conciliateur assimile ces fissures comme étant un comportement normal des matériaux; - ces fissures sont sans conséquence; - elles ont moins de 3mm d'épaisseur; - l'état de ces fissures ne peut s'apparenter d'aucune façon à un vice majeur; - il n'y a aucun signe de dégradation du parement et du jointement; - il n'y a pas de fissure de fondation « en ligne » avec l'axe des fissures du parement de fondation; - il n'y a rien d'apparent à l'intérieur au droit des fissures de la maçonnerie; - on mentionne qu'en référence avec toute problématique potentielle d'infiltration d'eau, qu'il y a 2 plans de protection, soit le parement de brique et le pare-vapeur + la présence des chantepleures qui évacuent l'eau.

[25] Après validation, le conciliateur confirme que ces chantepleures sont fonctionnelles et ne sont pas bloquées; - Le pourtour des ouvertures, qui devrait être bien scellé, contribue à empêcher l'eau d'entrer dans la composition du mur; - on ne discerne aucun cerne sur la brique, donc pas d'indice d'infiltration d'eau; - il n'y a pas d'éclatement de la brique, ni de changement de plan du parement. Le conciliateur conclue qu'il n'y a aucun danger pour la pérennité du parement de maçonnerie, ni non plus du bâtiment.

**Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023)**

**Point n° 03 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE  
D'ENTRÉE PRINCIPALE**

**Point n° 04 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE DE  
SECOURS DU GARAGE**

**Exposé et Preuve des *Bénéficiaires***

- [26] Au niveau de la porte d'entrée principale (Point n° 3), M. Landry mentionne avoir constaté la problématique (notons que les problématiques sont semblables pour les Points n° 3 et 4) en février 2022 et les avoir dénoncées le 30 janvier 2023. Il justifie le délai de dénonciation par le fait que la situation ne risquait pas de se dégrader ou de causer des dommages additionnels aux portes et cadrages visés. À son avis, il n'est pas normal que des portes ne puissent résister à des températures de -25 ° C au Québec sans former de givre. Il émet l'opinion que des cadres bien isolés ne transmettraient pas le froid aux parties métalliques intérieures.
- [27] Du givre se produit même à la hauteur du plafond, là où la température est pourtant plus élevée. La présence de givre a été constatée dès l'automne 2018 par l'inspecteur Dusseault (Inspection pré-réception Re : Point n° 67), où il a même relevé que de la corrosion prématurée aurait été constatée sur les charnières. Il évoque la possibilité que les charnières utilisées soient des unités prévues pour l'intérieur au lieu d'être conçues pour un usage extérieur. On note de plus, un problème de parallélisme de la porte, ce qui résulte en l'utilisation d'un joint d'étanchéité d'épaisseur variable.
- [28] Il déplore le fait que la conciliatrice a rejeté la demande vu que la découverte de la problématique n'a été effectuée et dénoncée qu'en 4<sup>e</sup> année de garantie et que le type de problématique ne satisfait pas aux critères assimilables à un vice de construction. La conciliatrice l'a informé que ce type de vice est le seul qui puisse toujours être couvert en 4<sup>e</sup> année de garantie. Donc la réclamation a été rejetée sur ce seul fait et le SDC le déplore. Le SDC demande que l'ensemble des matériaux de la porte d'entrée soit remplacé par une porte adéquate.
- [29] Au niveau de la formation de givre de la porte d'issue de secours du garage (Point n° 4), le représentant du SDC évoque les similitudes avec la porte d'entrée principale au niveau de la problématique. Les dates de la découverte de la problématique et de la dénonciation sont identiques. Les conditions d'usage de la porte sont conformes à un usage régulier, selon M. Landry.
- [30] Les conditions de rejet de la demande des *Bénéficiaires* sont encore les mêmes que pour la porte d'entrée principale. Faute de découvrir et dénoncer la problématique dans l'année suivant la réception des parties communes du bâtiment (en octobre 2018), la conciliatrice a conclu qu'il n'y a plus de garantie qui puisse toujours s'appliquer rendu en 4<sup>e</sup> année de couverture de la Garantie, d'où le rejet de la demande. Du côté du SDC, on demande encore une fois le remplacement du cadre et de la porte, le tout basé sur un « vice de matériaux ».

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

[31] Aucun commentaire de l'Entrepreneur.

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

[32] Pour le conciliateur au dossier, M. Prud'Homme, il faut considérer qu'en 4<sup>e</sup> année de couverture de la garantie, la problématique ou malfaçon doit être assimilable à un vice majeur pour que la garantie puisse s'appliquer et ainsi indemniser les requérants. M. Prud'Homme déclare que la problématique dénoncée n'a pas le niveau de gravité adéquat pour ainsi être assimilable à un vice majeur.

[33] Il conclut donc à une dénonciation tardive de la part des *Bénéficiaires*, faisant en sorte que la garantie est échue pour le type de problématique constatée en 2022 et dénoncée uniquement en 2023. Dans les circonstances, même si ce n'est pas M. Prud'Homme qui a rendu la Décision en juin 2023, il certifie qu'il rendrait aujourd'hui la même décision que celle initialement rendue dans ladite Décision de juin 2023.

### **Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023)**

#### **Point n° 08 : PENTE INVERSE DU SOL AUTOUR DU BÂTIMENT**

#### **Mise en contexte**

[34] Avant même d'entendre la preuve des parties pour ce Point n° 8 de la Décision GCR 139725-9765 relative à la Pente inverse du sol autour du bâtiment, l'arbitre rappelle la discussion tenue en présence des parties lors de la visioconférence de gestion tenue le 30 mai 2024. Il a alors été mentionné que le même dossier avec les mêmes arguments avait été présenté et que la sentence a été déjà rendue au Point n° 9 du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021). Cette sentence que j'ai moi-même rendue le 21 novembre 2022 (où ladite demande avait d'ailleurs été rejetée) fait en sorte que la présente demande des *Bénéficiaires* a le caractère d'une « chose jugée » (ou l'expression latine « *res judicata* »).

[35] Pour que la décision initiale ait valeur de chose jugée, il faut que le litige concerne les mêmes parties, qu'il ait la même cause et le même objet. Dans le cas présent, la demande du SDC satisfait tous les critères ci-devant évoqués.

[36] Dans les circonstances, tel que l'arbitre en a avisé les parties lors de la visioconférence de mai 2024, le Tribunal d'arbitrage rejette d'office cette demande des *Bénéficiaires*. Notons également que le représentant des *Bénéficiaires* aurait mentionné à l'inspecteur conciliateur qu'il abandonnait ledit Point de réclamation.

**Dossier GCR 139725-5890 Décision supplémentaire (datée du 10 mai 2024) :**

**Point n° 08 : TOITURE**

**Mise en contexte**

- [37] D'entrée de jeu, notons que ce Point n° 8 relativement à la Toiture du bâtiment, a fait l'objet d'une sentence arbitrale antérieure que j'ai moi-même rendue le 22 novembre 2022.
- [38] Cependant, le 22 mai 2024, le GAJD recevait une demande d'arbitrage de la part des *Bénéficiaires* en lien avec l'émission de la *Décision supplémentaire* du Dossier GCR 139725-5890 qui a été rendu le 10 mai 2024.
- [39] L'objet de cette *Décision supplémentaire* est « l'insatisfaction » du SDC des réparations (ou du type de réparations) réalisées par l'*Entrepreneur* à la suite de l'émission de la Sentence arbitrale rendue le 22 novembre 2022.
- [40] Dans cette *Décision supplémentaire* rendue par le conciliateur Prud'Homme de la GCR le 10 mai 2024 concluait que :
- « ...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. » (Réf. 3<sup>e</sup> paragraphe de la page 7/11 de la *Décision supplémentaire* de la GCR du 10 mai – Page 430 / 545 du Cahier de pièce combiné de l'*Administrateur* présenté sous le document *Cahier ADM 1876-2044-2045.pdf*)
  - « Pour les observations A), B), C), et D): L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 8 a été dénoncée par écrit dans les délais prévus au règlement. Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 8 doit satisfaire les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. ». (Réf. Dernier paragraphe de la page 6/11 de la *Décision supplémentaire* de la GCR du 10 mai – Page 429 / 545 du Cahier de pièce combiné de l'*Administrateur* présenté sous le document *Cahier ADM 1876-2044-2045.pdf*.)
  - Pour le Point « E » de la *Décision* de la GCR (Point référant au fascia d'aluminium qui est superposé sur la membrane au bas de la pente et est soulevé aux deux endroits inspectés), le conciliateur conclue que : « La visite des lieux nous a permis de constater que le point 8 satisfait les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes. Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard à l'observation E) du point 8 ». (Réf. Dernier paragraphe de la page 7/11 de la *Décision supplémentaire* de la GCR du 10 mai – Page 430 / 545 du Cahier de pièce combiné de l'*Administrateur* présenté sous le document *Cahier ADM 1876-2044-2045.pdf*.)

- Et finalement : « *POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR : REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 8* ». (Réf. commentaires de la page 8/11 de la *Décision supplémentaire* de la GCR du 10 mai – Page 431 / 545 du Cahier de pièce combiné de l'*Administrateur* présenté sous le document *Cahier ADM 1876-2044-2045.pdf*.)

[41] Sommairement, les *Bénéficiaires*, contestent la totalité des conclusions du conciliateur de la GCR pour ce Point n° 8 relatif à la toiture du bâtiment. Tel qu'il sera mentionné dans l'exposé de la preuve des *Bénéficiaires*, à leur avis, la Sentence rendue en novembre 2022 exigeait la reprise complète de la toiture et l'émission d'une garantie complète des travaux en lieu et place des réparations locales et partielles réalisées par l'*Entrepreneur*. Ils contestent donc cette *Décision supplémentaire* du 10 mai 2024 et exigent que la toiture soit reprise en totalité comme il serait décrit à la Sentence de novembre 2022, du moins selon leur interprétation.

### **Exposé et Preuve des *Bénéficiaires***

[42] M. Landry déplore que l'*Entrepreneur* se soit limité à effectuer des réparations locales à la toiture. Le SDC rejette les analyses et conclusions de l'inspecteur Arès (pour le compte de l'*Entrepreneur* – Pièce B-7 - *Rapport d'inspection\_4300, Bernard-Hubert.pdf*, rapport d'expertise préparé par la firme ACQ Résidentiel et daté du 11 juillet 2023. Le rapport a été préparé par M. Michel Arès, Inspecteur). De l'avis de M. Landry l'inspecteur Arès s'est limité à une inspection visuelle d'au plus de 15 minutes sans même monter sur la toiture.

[43] Un seul des deux côtés a été inspecté, et ce, à l'aide de jumelles à partir de deux balcons du dernier étage. Aucun test au souffleur n'a été effectué. Il n'y a que le versant avant qui a été inspecté visuellement. L'inspecteur Arès ne pouvait dire la provenance des bardeaux de la toiture qui avaient été arrachés. L'inspecteur Arès s'est limité à faire des constats d'apparence de corrections selon les normes de la construction. L'inspecteur a confirmé qu'il n'y avait pas de dégâts visibles au moment de sa visite sur les lieux.

[44] Le représentant des *Bénéficiaires* déplore que les réparations faites par l'*Entrepreneur* ne suivaient ni les recommandations de l'inspecteur Dusseault (Inspection pré-réception d'octobre 2018), ni non plus, les conclusions contenues dans le rapport d'expertise préparé par la firme Astuce Inspection (n° dossier 210503, rapport daté du 12 mai 2021). Lesdites réparations ne rencontrent pas non plus leur interprétation de la sentence arbitrale rendue en novembre 2022.

[45] Ladite Sentence arbitrale, à leur avis, exigeait à l'*Entrepreneur* d'arracher et de recommencer l'ensemble de la toiture et de fournir une garantie complète suivant la fin de ces travaux. Non seulement les travaux n'ont pas été exécutés selon la compréhension du SDC, mais de plus, aucune garantie de la toiture n'a été donnée au SDC à ce jour, même après les travaux de réfection très sectorisés.

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur.**

- [46] Malgré l'absence non prévue du représentant de l'*Entrepreneur* (M. Richard Lussier), son expert, M. Michel Arès de la firme ACQ Construction vient présenter son Expertise préparée en juillet 2023 pour le compte d'Habitations Lussier. Le document déposé se retrouve en Pièce B-7 (*Rapport d'inspection\_4300, Bernard-Hubert.pdf*, rapport d'expertise préparé par la firme ACQ Résidentiel et daté du 11 juillet 2023. M. Michel Arès, Inspecteur est l'auteur dudit rapport et est celui qui a procédé à l'inspection de la toiture).
- [47] M. Arès mentionne avoir une formation spécifique en toiture. Il est de plus un technicien en architecture. Il œuvre en pratique privée, il fait des inspections sporadiques, notamment au niveau des constructions résidentielles multi logements, comme c'est le cas pour le présent dossier.
- [48] L'inspecteur Arès a effectué une visite des lieux le 15 mai 2023 et est allé constater l'état des réparations effectuées à la toiture. Ses constats issus de sa visite sont à l'effet que :
- Les lignes de bardeaux sont constantes ;
  - Il n'a constaté aucun soulèvement des bardeaux, et ce même sur le versant exposé aux vents dominants ;
  - Il a visité l'entretoit et confirme qu'il n'y a aucun indice d'infiltration ;
  - Il n'y a constaté aucune trace d'humidité, ni de trace d'évaporation d'eau sur la laine isolante du toit ;
  - Il n'a constaté aucune trace de clous mal posés qui ressortaient des bardeaux (le constat a été fait à l'aide de jumelles).
  - Il a constaté une malfaçon au niveau des soffites
- [49] Pour l'inspecteur Arès, lorsqu'il est référé dans la Sentence de novembre 2022 à « *l'ensemble des travaux* », il ne fait aucun doute, selon lui, qu'il est en référence à *l'ensemble des réparations*. Sa compréhension de ladite Sentence se limite donc aux réparations.
- [50] En conclusion, à son avis, les réparations ont été réalisées selon les règles de l'art et les réparations effectuées offriront une bonne étanchéité et une résistance à l'arrachement jusqu'à la fin utile de la vie utile normale du revêtement de bardeaux d'asphalte.
- [51] Il termine son expertise en mentionnant que « *l'entrepreneur devra garantir l'ensemble de la toiture pour une période de 5 ans débutant le 7 juin 2023 tel qu'elle était garantie lorsque la toiture était neuve.* » (Réf dernier paragraphe de la page 7 du rapport d'inspection n° 94787 – fichier *Rapport d'inspection\_4300, Bernard-Hubert.pdf*).

Enfin, l'entrepreneur devra garantir l'ensemble de la toiture pour une période de 5 ans débutant le 7 juin 2023 tel qu'elle était garantie lorsque la toiture était neuve.



Michel Arès T.P.  
ACQ Résidentiel

### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

- [52] Le conciliateur Prud'Homme mentionne avoir fait une inspection visuelle de deux façades de la toiture à partir de deux balcons du dernier étage (partie de la façade avant gauche sur un balcon et partie de la façade avant droite par un autre balcon sur lesquels il a posé une échelle, sans toutefois « monter » sur la toiture elle-même.
- [53] Il dit avoir procédé à une inspection par échantillonnage de chacune des portions de la toiture accessible par l'accès par les balcons des 2 unités du dernier étage.
- [54] Ses constats : Le bouchage des trous relevés dans les rapports d'expertise déposés par les *Bénéficiaires* semble adéquat, il n'y a plus rien d'apparent. Visuellement, il n'a constaté qu'il n'y avait aucun bardeau mal collé et n'a vu de trace d'aucun clou des bardeaux qui était visible. Il mentionne avoir relevé le problème de fascia également relevé par l'inspecteur Arès. Cette problématique a été traitée au Point « E » de la Décision 5890 et plus spécifiquement à la page n° 6 de la Décision.
- [55] Il conclut que les travaux des corrections effectués respectent les règles de l'art et qu'aucune action supplémentaire n'est à prévoir. Il maintient avoir rendu la bonne décision relativement à ce Point n° 8 de la réclamation n° 5890 et que la Décision rendue devrait être maintenue, soit de rejeter la demande d'arbitrage des *Bénéficiaires* pour ledit Point n° 8.

### **PLAIDOIRIES**

#### **Bénéficiaires**

- [56] M. Landry mentionne que l'essentiel de la plaidoirie a déjà été énoncé lors de la présentation de la preuve qui a été retranscrite à partir du plan d'argumentation et plaidoirie qui a été transmis aux parties.

Hormis ce qui a déjà été dit dans la preuve des *Bénéficiaires* pour la problématique de **la toiture (Point n° 8)**, M. Landry remet en question en quelque sorte les conclusions du conciliateur Prud'Homme (Robert), vu que les constats ont été faits au bout d'une échelle et effectués à l'aide de jumelles. Selon M. Landry, l'évaluation du conciliateur dans cette position se limite à 5 ou 6 rangées de bardeaux tout au plus, ce qui est inefficace pour statuer sur l'adhérence des bardeaux. Même constat relativement à la présence potentielle de clous apparents.

- [57] Notons que malgré la note pourtant claire de l'inspecteur Arès à la toute fin de son rapport, aucune garantie n'a été donnée au SDC suivant la fin des travaux de réfection de toiture. Conséquemment, on demande également en plus du remplacement complet de la toiture qu'une garantie complète de 5 ans de ladite toiture soit émise par l'*Entrepreneur* et/ou l'*Administrateur*.
- [58] En référence avec les Points n° 3 et n° 4 en référence avec les cadres et portes, le SDC trouve aberrant que dans un usage normal, les 2 portes produisent des quantités importantes de givre, rendant à certains moments, l'usage des portes impossible. Cela pourrait représenter des enjeux de sécurité pour les occupants. De l'avis du SDC, les problématiques représentent assurément un comportement anormal des matériaux et on demande que les 2 portes et cadres soient remplacés.

### **Entrepreneur**

- [59] Aucune plaidoirie n'a été présentée par un représentant de l'*Entrepreneur*.

### **Administrateur**

- [60] Me Nantel rappelle d'entrée de jeu que pour les diverses demandes d'arbitrage, le fardeau de la preuve incombe aux *Bénéficiaires* (les demandeurs dans le présent Dossier). Elle rappelle, de plus, que la réception des parties communes du bâtiment a eu lieu en octobre 2018. Donc tant au niveau de la constatation des problématiques que de leurs dénonciations (en 2022 et 2023) on se retrouvait en période où seuls les vices majeurs sont encore couverts par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs. Selon Me Nantel, aucun des Points réclamés n'a le caractère pouvant être assimilé à un vice majeur.
- [61] Concernant le Point n° 1 des fissures des parements de la maçonnerie, on mentionne que certaines fissures (au-dessus de la porte de garage) ont d'abord été réparées dès 2018. Lesdites fissures sont réapparues en 2020 et ont encore été réparées, puis sont finalement réapparues en 2022. La dénonciation est survenue en 5<sup>e</sup> année de couverture de la Garantie. Même en 2020, selon l'appréciation et la qualification du conciliateur Prud'Homme, les fissures ne pouvaient d'aucune façon être assimilables à un vice majeur. Me Nantel a soumis en note et autorité une Décision arbitrale de l'arbitre R.Y. Gagné<sup>1</sup> évoquant un cas très similaire au présent Point réclamé par le SDC.
- [62] Selon Me Nantel, dans les facteurs importants à considérer, tout d'abord, on se retrouve en présence de fissures minces (- de 3mm), ce qui pourrait constituer une exception nommée (fissure liée à un comportement normal des matériaux – Ref. Art. 12 du Règlement de la Garantie). Pour les joints entre les allèges et le parement de maçonnerie, les fissures ayant entre 3 et 4 mm du scellant installé par l'*Entrepreneur*, les problématiques du scellant sont attribuables un entretien déficient desdits joints de

---

<sup>1</sup> Référence à la Sentence arbitrale de l'Arbitre Roland-Yves Gagné (CCAC) rendue le 17 mai 2018 dans le Dossier impliquant les Bénéficiaires (dont Mme Salima Ould-Yahia) c. 9256-4103 Québec inc. c. La Garantie Abritat inc. [Raymond Chabot Administrateur Provisoire]

la part des *Bénéficiaires*. Me Nantel conclue en statuant que la problématique de la dégradation des joints entre le parement de maçonnerie et les diverses allèges, ne peut d'aucune façon être attribuée à l'*Entrepreneur* et qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon. Donc elle conclut au maintien de la réclamation du SDC.

- [63] Pour les 2 Points référant à la présence de givre sur les cadres et portes de l'entrée principale et de la sortie de secours du garage (Points 3 et 4), le constat de la problématique (tel qu'énoncé par M. Landry du SDC) n'a été fait qu'en 2022 et la dénonciation le 30 janvier 2023. Me Nantel constate un délai de dénonciation déraisonnable, dépassant de beaucoup les délais prescrits. Il n'y avait pas « d'urgence » selon le SDC à dénoncer la problématique qui aura pris tout près d'une année à être réalisée. Le SDC connaissait le processus et les obligations en découlant.
- [64] Que ce soit en février 2022 (le constat) ou en janvier 2023 (la dénonciation), il ne restait que le vice majeur toujours sous couverture potentielle de la Garantie. Me Nantel mentionne de plus qu'il n'y a eu aucune perte constatée et qu'il n'y a aucun signe de dégradation. Elle demande le maintien du rejet de ces 2 Points.
- [65] Aucun commentaire additionnel de la procureure dans le dossier de la problématique de la toiture (Point n° 8).

### **DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ARBITRAGE**

- [66] Les *Bénéficiaires* demandent au Tribunal d'arbitrage de condamner l'*Administrateur* GCR à payer les frais d'arbitrage. Me Nantel suggère au Tribunal d'arbitrage de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement en fonction des arguments entendus.

### **DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE**

- [67] Il n'y a eu aucune nouvelle expertise dans le présent arbitrage.

### **ANALYSE : QUESTIONS EN LITIGE ET DÉCISIONS**

#### **Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023):**

#### **Point n° 1 : FISSURES AU PAREMENT DE LA MAÇONNERIE**

- [68] Pour ce Point n° 1 référant aux fissures du parement de maçonnerie, déterminons la ou les questions en litige. Selon le témoignage des parties et de la preuve qui a été soumise, la première question toute désignée ici, pourrait alors s'énoncer de la sorte : est-ce que les fissures référées dans le parement de maçonnerie sont de nature à être couvertes par la Garantie ou au contraire, est-on en présence de comportements normaux des matériaux. ?
- [69] En plus de la dénonciation tardive des « nouvelles » fissures / apparues en 2023 (en 5<sup>e</sup> année de couverture de la garantie), le Tribunal d'arbitrage retient comme étant

prépondérants certains éléments du témoignage du conciliateur Robert Prud'Homme qui a énoncé ce qui suit :

- On se retrouve en présence de *fissures minces* (moins de 3 mm en leur point le plus large). Elles sont considérées par le conciliateur, comme étant sans conséquence ;
- Il assimile les fissures à un *comportement normal des matériaux* (Réf. : Règlement Art n° 29, 2<sup>e</sup> paragraphe) ;
- Pour les fissures au niveau du parement lui-même, M. Prud'Homme énonce qu'il n'y a aucun signe visible d'évolution des fissures ;
- On se retrouve en 4<sup>e</sup> année de couverture de la garantie : Il n'y a aucun indice de dégradation marquée des matériaux. Il n'y a aucune fissure visible des murs de fondation qui est en ligne avec l'axe des fissures du parement de maçonnerie ;
- Aucun signe d'infiltration n'est visible à l'intérieur du bâtiment. Aucun cerne pouvant témoigner de quelque infiltration antérieure n'a non plus été constatée ;
- Il y a 2 types de protections dans la composition du mur qui préviennent toujours efficacement les infiltrations potentielles et aucune desdites protections n'est actuellement compromise ;
- Il n'y a aucun éclatement constaté des éléments du parement ni de changement de plan dans l'axe des murs de parement ;
- Il n'y a aucun danger pour la pérennité des matériaux de parement ou même du bâtiment.

[70] On se retrouve manifestement dans un cas nommé d'exclusion de la garantie où les fissures sont considérées comme un comportement normal des matériaux (exclusion nommée selon l'Article n° 29, 2). On retient qu'il n'y a aucun dommage constaté, et ce, même en 5<sup>e</sup> année suivant la réception des parties communes :

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

- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

Extrait de l'Article n° 29 du Règlement de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs

[71] Concernant le constat de l'ouverture et de l'élargissement des joints d'étanchéité à la rencontre du parement de maçonnerie et des diverses allèges, je retiens comme probante l'opinion du conciliateur à l'effet que la dégradation desdits joints d'étanchéité doit être considérée comme un entretien inadéquat des joints de la part du SDC rendu en 5<sup>e</sup> année de couverture. Ici c'est l'Article n° 29, 3<sup>e</sup> paragraphe qui doit s'appliquer et être considéré comme une exclusion nommée.

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

- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;
- 3° 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;

Extrait de l'Article n° 29 du Règlement de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs

[72] Dans les 2 cas, les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter du fardeau de la preuve qui leur incombait. **En conclusion, le Tribunal d'arbitrage maintient la Décisions de l'Administrateur et rejette en totalité la demande des *Bénéficiaires*.**

**Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023)**

**Point n° 03 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE &**

**Point n° 04 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE DE SECOURS DU GARAGE**

[73] Pour les deux (2) Points suivants référant à la présence de givre se formant aux cadres et portes extérieures (Points n° 3 – Porte d'entrée principale et Point n° 4 – Porte de sortie de secours du garage), toujours en fonction des témoignages entendus et de la preuve soumise, **déterminons la question en litige**. La présence et la formation de givre sur les 2 portes extérieures ne sont pas remises en cause. L'argument premier justifiant le rejet des deux Points, selon la GCR, est le délai de dénonciation déraisonnable entraînant la déchéance de la couverture de la Garantie pour ces deux Points. Le témoignage du représentant des *Bénéficiaires* est sans équivoque.

[74] Le constat de la problématique s'est produit en février 2022 et la dénonciation, elle, n'a été effectuée qu'en janvier 2023. En considération de ce qui précède, la question toute désignée ici, pourrait alors s'énoncer de la sorte : est-ce que la découverte des problématiques en 4<sup>e</sup> année de couverture et la dénonciation uniquement en 5<sup>e</sup> année de couverture doivent être considérées comme des motifs raisonnables de rejet des deux réclamations des *Bénéficiaires* ?

[75] Est-ce que la découverte uniquement en 4<sup>e</sup> année de la garantie (2022) et la dénonciation uniquement en 5<sup>e</sup> année de la garantie sont des motifs raisonnables et suffisants pour rejeter les réclamations des *Bénéficiaires* ? À mon avis, la réponse est énoncée dans le libellé même de l'Article n° 27, 5<sup>e</sup> paragraphe qui couvre tous les cas semblables. Dans notre cas ici analysé, on se retrouve dans une situation où que tant la découverte, que la dénonciation d'une problématique particulière dépasse 3 années suivant la réception des parties communes ledit article référé prenne tout son sens.

[76] Tout d'abord, la réception des parties communes a eu lieu en octobre 2018. J'ai pris ensuite comme étant prépondérant la découverte de la problématique uniquement en

2022 (4<sup>e</sup> année de couverture) et la dénonciation uniquement en janvier 2023, soit tout près d'une année après la découverte de la problématique (soit en 5<sup>e</sup> année de couverture de la garantie). De ces constatations je peux dès lors confirmer qu'on se retrouve invariablement en présence des conditions libellées à l'Article n° 27, 5<sup>e</sup> paragraphe qui s'énonce comme suit :

**Art. 27. : La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:**

**5<sup>e</sup> par. : la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative; (Caractères gras par l'Arbitre).**

[77] Le témoignage du conciliateur Prud'Homme de l'*Administrateur* est donc prépondérant en référence avec cet Article du Règlement n° 27, 5<sup>e</sup> paragraphe. Les problématiques réclamées n'ont nullement le caractère de vice majeur, ni de vice de conception ou de réalisation nécessaire à la couverture dudit article n° 27, 5<sup>e</sup> paragraphe.

[78] On se retrouve définitivement face à une dénonciation tardive ayant comme conséquence une déchéance complète de la couverture de la garantie des bâtiments résidentiels neufs pour les réclamants (les *Bénéficiaires*). La problématique n'a définitivement pas le niveau de gravité nécessaire pour la considérer comme vice majeur. On m'a également fait remarquer qu'il n'y a pas de signe de dégradation remarquée sur aucune des 2 portes.

[79] **Comme les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter de leurs fardeaux de preuve pour ces Point n° 3 et 4 du Dossier 9765, le Tribunal d'arbitrage rejette ces deux (2) Points réclamés par le SDC des *Bénéficiaires* et maintient ainsi les Décisions de l'*Administrateur*.**

### **Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023)**

#### **Point n° 08 : PENTE INVERSE DU SOL AUTOUR DU BÂTIMENT**

[80] Pour ce Point n° 8 du Dossier 9765, rappelons que le Tribunal d'arbitrage a statué que la demande des *Bénéficiaires* avait le caractère d'une « chose jugée » (res judicata). Dans les circonstances et comme déjà annoncé aux parties, le Tribunal d'arbitrage rejette ce Point réclamé par le SDC des *Bénéficiaires* et maintient ainsi la Décision de l'*Administrateur*.

**Dossier GCR 139725-5890 Décision supplémentaire (datée du 10 mai 2024) :**

**Point n° 08 : TOITURE :**

**Mise en contexte de la problématique de la toiture :**

- [81] La problématique de la toiture pour ce bâtiment sis au 4300 Bernard-Hubert à Longueuil a beaucoup d'histoires. À cet effet, comme référé dans ma Sentence du 21 novembre 2022, j'ai fait état à l'époque, des nombreuses dénonciations, réclamations et même décisions concernant ladite toiture. On doit rajouter à « cette saga », les événements qui ont mené à la réclamation de cette *Décision supplémentaire* portant la désignation GCR 139725-5890 émise le 10 mai 2024.
- [82] Dans les motifs entendus lors de la journée d'audience de ce présent Dossier, M. Landry est venu expliquer que la Décision rendue par la GCR ne répondait pas du tout aux motifs soutenant la présente réclamation. De l'avis du représentant du SDC, les exigences contenues dans la Sentence arbitrale obligeaient l'*Entrepreneur* d'arracher la totalité de la toiture existante, de la refaire également en totalité et de fournir au SDC une garantie de 5 ans pour la toiture (tel que recommandé d'ailleurs, par l'expert de l'*Entrepreneur* dans son propre rapport d'expertise pour la toiture). C'était selon le témoignage entendu par le SDC, l'objet de la dénonciation de la dernière réclamation des *Bénéficiaires*.
- [83] La Décision du conciliateur de la GCR a été rendue iniquement suivant deux aspects précis et distincts. Le premier aspect de la Décision, se base uniquement sur l'appréciation des travaux de réparations, lesdites réparations se limitant à des secteurs spécifiques de la toiture. L'analyse de ce premier aspect de la décision se retrouve aux Points A, B, C et D de la Décision supplémentaire de la réclamation n° 5890 du Dossier n° 8 - Toiture. En résumé, le conciliateur a qualifié les réparations effectuées, comme répondant aux *règles de l'art* et les réparations respectent toutes les normes en vigueur. Le conciliateur a donc rejeté la réclamation des *Bénéficiaires* pour l'ensemble des secteurs « réparés ».
- [84] Le second aspect, traité par le conciliateur, est le Point 8-E. Ce Point « E » couvre une malfaçon qui aurait tout d'abord relevé par le rapport d'inspection du spécialiste de la firme Astuce inspection le 12 mai 2021 (pour le compte des *Bénéficiaires*), soit en 3<sup>e</sup> année de couverture selon le conciliateur de la GCR. La même malfaçon a ensuite été relevée par l'inspecteur Michel Arès de la firme ACQ Construction pour le compte de l'*Entrepreneur* cette fois (Réf. Pièce B-7, Expertise datée du 11 juillet 2023, portant le n° 94787).
- [85] Cette malfaçon concerne « *Le fascia d'aluminium qui est superposé sur la membrane au bas de la pente et est soulevé aux deux endroits inspectés* ». Le conciliateur dans sa Décision pour ce Point « E », considère que la date de dénonciation (12 mai 2021) comme étant tardive et que cette tardiveté entraîne la déchéance des droits de couverture de ce Point 8-E. Il a donc rejeté ledit Point n° 8-E en raison de cette dénonciation tardive.

- [86] En résumé, les *Bénéficiaires* ont porté en arbitrage la totalité des décisions de ce Point n° 8 de la toiture, spécifiquement en raison du type de réparation effectuée par l'*Entrepreneur* et non de la qualité même desdites réparations. Ces réparations à leur avis, ne répondaient d'aucune façon aux exigences contenues dans la Sentence arbitrale du 21 novembre 2022.
- [87] Afin de se conformer aux exigences de ladite Sentence, les *Bénéficiaires* exigent une toiture neuve, exempte de problématique et accompagnée (à titre de toiture neuve sans aucune problématique), une garantie de 5 ans qui accompagne la fin des travaux de toiture.

### **Analyse du Point n° 8 :**

- [88] Pour ce Dossier référant à la toiture (Point n° 8) il n'y a aucun débat sur la qualité des travaux de réfection ou même l'exécution de ceux-ci qui auraient été effectués selon les *règles de l'art*. Mis à part quelques Point « secondaires » (comme par exemple le Point « E » de la décision de l'*Administrateur* et l'absence d'une Garantie de 5 ans émise pour la toiture, le différend ou le débat se situe surtout au niveau du « type de corrections » qui devait être réalisé par l'*Entrepreneur* par suite de l'émission de la Sentence de novembre 2022, Sentence qui a été rendue, par moi à l'époque.
- [89] Dans les circonstances, la question principale pour ce Point n° 8 référant à la réfection de la toiture pourrait s'énoncer de la sorte : quelle interprétation faut-il donner à la portion de la sentence arbitrale de novembre 2022 référant à la toiture du bâtiment ? Se retrouve-t-on face à une situation où uniquement des corrections locales devaient être réalisées, ou au contraire, se retrouve-t-on face à une situation où la totalité de la toiture existante devait être arrachée et totalement reconstruite ?
- [90] En parallèle à cette question principale, je propose de se pencher sur une question secondaire, qui pourrait s'énoncer comme suit : est-ce que la dénonciation des *Bénéficiaires* a été faite selon les délais prescrits (notamment en ce qui concerne le Point « E » de la Décision du conciliateur Prud'Homme (Dossier GCR 139725-5890 - *Décision supplémentaire* (datée du 10 mai 2024) ?
- [91] Débutons par répondre à la question secondaire. Le conciliateur de la GCR a rejeté une portion de la demande des *Bénéficiaires*, en raison d'une dénonciation tardive du SDC. On réfère ici au Point « E » qui est relatif au fascia d'aluminium au bas de la pente du toit en bardeau et qui est soulevé à 2 endroits.
- [92] Le rapport d'inspection de la firme Astuce Inspection daté du 12 mai 2021 (Pièce A-5 [et B-3] de la Décision du de la réclamation initiale 5890 et déposée sous le fichier « Cahier ADM 1507-5890.pdf »), constitue selon le conciliateur, de la date de dénonciation de cette malfaçon. Cette dénonciation, toujours le conciliateur, serait survenue en 3<sup>e</sup> année de couverture de la Garantie, d'où le rejet par la GCR. L'inspecteur Arès (ACQ Résidentiel), a lui aussi souligné la même malfaçon dans son expertise de juillet 2023.

[93] Afin de me prononcer sur cette portion de la Décision de GCR relative exclusivement au Point « E », je suggère qu'on regarde certains extraits de l'analyse et des conclusions qui avaient été énoncées dans la rédaction de la Sentence arbitrale que j'ai rendue le 21 novembre 2022, Sentence qui est d'office, finale et sans appel.

[118] En conclusion il a été déterminé que les deux dénonciations et Décisions sont intrinsèquement liées et ne forment en fait qu'une seule et unique problématique. Il a été démontré que les 2 Décisions rendues par la GCR se devaient d'être invalidées. Une toiture sur un bâtiment est un élément essentiel à l'intégrité de l'enveloppe de celui-ci. La jurisprudence de la Cour d'appel citée par les *Bénéficiaires* dans l'affaire Construction GMR inc c. le SDC du 521 De Canne à Gatineau abonde exactement dans le même sens. Il a été démontré de façon claire et précise que l'historique des problématiques de la toiture sont apparues dans la première année de couverture de la garantie de l'immeuble. On notera que les *Bénéficiaires* ont agi de façon diligente et prudente en dénonçant la problématique de la toiture dès le 17 juin 2019, soit en 1<sup>e</sup> année de couverture de la garantie. Les épisodes de réparations ont été fréquents. Nul besoin de visualiser la toiture pour faire un constat de la problématique, lorsque des

Extrait du paragraphe n° 118 de ma Sentence rendue le 21 novembre 2022, page

[94] On constate dans l'extrait présenté au paragraphe précédent que j'ai statué dans cette Sentence du 21 novembre 2022, que la dénonciation avait été faite à l'intérieur des délais prescrits. La Sentence fait également mention de ma prise de position à l'effet que l'ensemble des problèmes de la toiture doit être considéré comme un seul et même Point dans son intégralité.

[95] Il a également été statué dans la Sentence de novembre 2022, que le devoir des *Bénéficiaires* au moment d'une dénonciation, se limite uniquement à dénoncer à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur*, selon les délais prescrits, une problématique particulière, mais sans être dans l'obligation de préciser l'ensemble des détails qui doivent être couverts par une telle dénonciation. J'ai conclu en 2022 (et je renouvelle également par cette sentence en 2025) que les *Bénéficiaires* se sont acquittés de cette obligation lors de la dénonciation effectuée en juin 2019, soit moins d'une année suivant la réception des parties communes, soit à l'intérieur desdits délais prescrits.

[96] En conséquence de quoi, l'argument du conciliateur Prud'Homme pour le Point « E » de sa Décision (tel que reproduit ci-après), ne saurait être recevable et cette portion de sa Décision supplémentaire de la réclamation n° 5890 du 10 mai 2024 doit alors être invalidée. Rappelons qu'à l'époque, j'ai statué que toute la problématique de la toiture doit être considérée comme faisant partie d'un seul et même dossier.

E) Le fascia d'aluminium est superposé sur la membrane au bas de la pente et est soulevé aux deux endroits inspectés;

Les standards du marché sont d'installer les matériaux en superposition de bas en haut pour permettre à l'eau de s'écouler vers le bas en cascade d'un matériau à l'autre.

Or notre constatation au point E) a permis de conclure que le fascia d'aluminium est installé par-dessus la membrane de départ.

Notre analyse indique que la situation n'a pas été relevée à l'inspection préreception, chose qui était possible puisque l'inspecteur rapporte être monté sur la toiture.

La situation a été découverte le 12 mai 2021 par l'inspection d'Astuce Inspection à la 3e année d'application de la couverture de plan de garantie. L'administrateur a reçu la copie de la dénonciation à l'entrepreneur le 8 juillet 2021.

Pour l'observation E):

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 8 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

*27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;*

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard à l'observation E) du point 8

Extraits de la Décision du conciliateur Prud'Homme pour le 139725-5890 Décision supplémentaire (datée du 10 mai 2024). Extraits des pages 5/11 et 7/11

- [97] Dans les circonstances, considérant ce qui vient d'être évoqué, le Tribunal d'arbitrage accueille cette portion « E » du Point n° 8 réclamé par le SDC des *Bénéficiaires* et invalide ainsi cette portion de la Décision de l'*Administrateur*.
- [98] Tentons maintenant de répondre à la question principale, à savoir quelle interprétation faut-il donner aux exigences spécifiées dans ma sentence de novembre 2022 ? Si l'Entrepreneur a bien sûr le choix des méthodes (moyens) pour réaliser les obligations rendues dans une Sentence, la nature des obligations à réaliser revient de facto à l'arbitre.
- [99] L'obligation de moyens pourrait se définir par le choix d'un entrepreneur de déployer ses meilleurs efforts pour atteindre l'objectif visé tout en respectant les normes en vigueur et les *règles de l'art*. Cet objectif visé, soit la nature de la prestation à réaliser,

pourrait se définir par l'obligation de résultat. Cette obligation doit être atteinte par l'entrepreneur qui se porte ensuite garant du résultat.

[100] Pour se convaincre de savoir quelle était l'obligation de résultat qui a été spécifiée dans la sentence de 2022, regardons plus attentivement ce qui était écrit :

Extrait du Rapport d'inspection de l'inspecteur Dussault à la page 64.

[115] Les commentaires mentionnés à ce Point n° 64 réfèrent à l'entièreté de la toiture dont l'inspecteur Dussault recommandait une expertise complète. C'est le conciliateur Gadbois, qui a nommé la Dénonciation des *Bénéficiaires* comme étant la « RÉPARATION DE LA TOITURE ». Les *Bénéficiaires* ont toujours référé à l'ensemble de la toiture et pas uniquement aux réparations déjà effectuées. Les réparations effectuées par l'*Entrepreneur* n'étaient que l'un des aspects couverts par le Rapport de l'inspecteur Dussault. Rappelons que ce Rapport qui a servi de base à l'inspection préreception, est également la base de la dénonciation des *Bénéficiaires*.

[120] Dans les circonstances, le Tribunal d'arbitrage reçoit en totalité la demande des *Bénéficiaires* en regard du Point n° 8 – TOITURE relativement à la Décision 39725-5890 (28 octobre 2021) et invalide ainsi la Décision rendue par le conciliateur de la GCR. Comme l'ensemble de la toiture semble être affectée par les mêmes défauts / malfaçons, l'*Entrepreneur* devra reprendre l'ensemble des travaux et ceux-ci une fois terminés, devra être inspecté par une firme indépendante. Une garantie semblable à celle qui devait prévaloir à la fin des travaux de toiture sera émise au nom du SDC de l'immeuble. Ces travaux devront être entrepris dans un délai n'excédant pas 8 semaines suivant la date d'émission du présent document.

**REÇOIT** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 8 - TOITURE du Dossier GCR 139725-5890 (28 octobre 2021) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* d'entreprendre dans les six semaines suivant l'émission de cette sentence arbitrale les travaux correctifs de tout Point(s) pour lequel les *Bénéficiaires* ont ici eu gain de cause.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de rembourser la demande des *Bénéficiaires* concernant l'expertise de toiture réalisée par la firme Astuce Inspection dont la facture n° 210503 du 12 mai 2021 au montant de \$ 758.84 + taxes.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le remboursement réclamé pour la facture déposée en Pièce B-5 relativement aux travaux effectués par Toitures Jonathan Isabel en novembre 2021 au montant de \$ 2 354.11 + taxes. Facture n° TT221494R datée du 10 novembre 2021.

Divers Extraits de la Sentence arbitrale rendue le 21 novembre 2022, pages 31, 33 et 42

[101] À la lecture du premier encadré ci-dessus présenté (celui du paragraphe 115 de la Sentence de novembre, il semble très clair que l'intention réclamée par le SDC était de corriger l'ensemble de la toiture et pas uniquement le secteur des réparations déjà effectuées – ce qui est exactement encore le même débat dans le présent Dossier

d'arbitrage. Il est clairement précisé que c'est ce que les *Bénéficiaires* recherchaient lors des procédures entendues en novembre 2022.

[102] Au paragraphe 120 de la Sentence de novembre 2022, il y est écrit textuellement que le Tribunal d'arbitrage « *reçoit en totalité la demande des Bénéficiaires en regard du Point n° 8 – Toiture* ». Rappelons que la demande des *Bénéficiaires* était justement de refaire à neuf la toiture vu que le SDC n'a jamais pu compter sur une toiture exempte de défauts et qu'une garantie leur assurant une tranquillité d'usufruit sur une période de 5 ans n'a jamais été fournie aux *Bénéficiaires*. Nulle part on peut y lire que l'Entrepreneur devra réparer les secteurs déficients.

[103] Je considère aussi comme probant que j'aille ordonné le remboursement de l'Expertise de la firme Astuce Inspection. L'expertise qui m'a inspiré le libellé de ma sentence de 2022, m'a éclairée et m'a été utile. Nulle part dans cette expertise, il n'est suggéré de faire des réparations locales seulement.

[104] Je dois également considérer comme probant l'aspect de la Garantie relativement aux travaux de toiture. Dans le libellé du paragraphe 120, il est justement spécifié que l'Entrepreneur doit fournir une telle garantie au SDC :

manaçons, l'Entrepreneur devra reprendre l'ensemble des travaux et ceux-ci une fois terminés, devra être inspecté par une firme indépendante. Une garantie semblable à celle qui devait prévaloir à la fin des travaux de toiture sera émise au nom du SDC de l'immeuble. Ces travaux devront être entrepris dans un délai n'excédant pas 8 semaines suivant la date d'émission du présent document.

Extraits du paragraphe 120 de la Sentence arbitrale rendue le 21 nov. 2022, page 33

[105] Notons également qu'au niveau des garanties, que de simples réparations effectuées localement sur une toiture ne permettent pas d'obtenir une Garantie telle que celle émise par exemple de l'AMCQ (Association des Maîtres Couvreur) ou toute autre organisme accrédité étant habilitée à donner de telles garanties.

[106] C'est d'ailleurs pourquoi le SDC n'a jamais reçu de Garantie de toiture, ni après l'émission de la Sentence en 2022, ni même avant novembre 2022. C'est pourtant une obligation pour laquelle l'*Entrepreneur* ne s'est jamais acquitté de ladite obligation.

[107] Pour terminer sur cette question de Garantie, soulignons que même l'expert retenu par l'Entrepreneur (Michel Arès de ACQ) recommandait lui aussi à son client Habitations Lussier de fournir ladite Garantie de toiture (5 ans) :

Enfin, l'entrepreneur devra garantir l'ensemble de la toiture pour une période de 5 ans débutant le 7 juin 2023 tel qu'elle était garantie lorsque la toiture était neuve.



Michel Arès T.P.  
ACQ Résidentiel

[108] Au moment d'écrire la présente Sentence, je ne saurais dire si ladite Garantie n'ait jamais existé.

[109] À la lumière de ce qui précède, je crois manifeste que la volonté exprimée dans la Sentence de novembre 2022 est sans aucune équivoque. Nulle part dans la Demande des Bénéficiaires ni dans le libellé de l'arbitre on ne parle de réparations. On ne réfère qu'au terme de reprendre (arracher et recommencer).

[110] La réparation, même si elle est exécutée selon les règles de l'art et les normes en vigueur ne sont pas la nature de ce qui avait été exigé dans la Sentence qui était finale et sans appel. Comme mentionné, si l'Entrepreneur général à le loisir de choisir la méthode qu'il veut préconiser (*l'obligation de moyens*), il ne peut discuter, argumenter ou même interpréter *l'obligation de résultat* qui lui a été requise de faire par l'émission d'une sentence.

[111] À la lumière de ce qui vient d'être énoncé, je confirme que l'Entrepreneur devra refaire toute la toiture (soit arracher toute la toiture existante et la refaire avec des bardeaux de qualité, tout en assurant une protection contre les intempéries pendant les travaux). Tout l'échafaudage, les réfections des finis au sol, le nettoyage des lieux tant pendant l'exécution qu'après la fin des travaux est inclus dans cette Sentence arbitrale.

[112] Les travaux devront de plus être coordonnés avec le SDC. L'Entrepreneur devra débiter les travaux dans les 6 semaines suivant la présente sentence et les avoir terminés avant la saison froide 2025, soit avant la fin octobre 2025). Une fois les travaux terminés, l'Entrepreneur devra remettre une Garantie complète pour une période de 5 ans, garantie émise par l'AMCQ ou un organisme dûment accrédité pour le faire.

[113] Dans les circonstances, considérant ce qui vient d'être évoqué, le Tribunal d'arbitrage accueille en totalité la réclamation des Bénéficiaires pour le Point n° 8 – TOITURE de la Décision supplémentaire du Dossier GCR 139725-5890 (10 mai 2024) et invalide ainsi la Décision de l'Administrateur.

### **Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE**

[114] Est reproduit ci-après l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'arbitrage :

**123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.**

**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 (soulignements et caractères italiques ajoutés par l'Arbitre).

[115] Pour ce dossier d'arbitrage, il y a eu gain de cause pour au moins l'un des Points réclamés par les *Bénéficiaires*. Comme mentionné à l'Article 123 du Règlement, le Tribunal d'arbitrage condamne donc l'*Administrateur* à payer les frais d'arbitrage.

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

**PRENDS ACTE** du désistement explicite des *Bénéficiaires* dans le Dossier 139725-2775 (Décision supplémentaire rendue le 10 mai 2024) pour le Point suivant initialement réclamé :

- Point n° 75 : UNITÉ 302 – INFILTRATION D'AIR AUX FENÊTRES

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour Point n° 1 : FISSURES AU PAREMENT DE LA MAÇONNERIE du Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023) et maintien de la Décision de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour Point n° 3 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE du Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023) et maintien la Décision de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour Point n° 4 : FORMATION DE GIVRE SUR LE CADRAGE DE LA PORTE D'ISSUE DE SECOURS DU GARAGE du Dossier GCR 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023) et maintien la Décision de l'*Administrateur*.

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 08 : PENTE INVERSE DU SOL AUTOUR DU BÂTIMENT du Dossier 139725-9765 (Décision initiale datée du 22 juin 2023) en raison du caractère assimilable à une chose jugée (*res judicata*) et maintien la Décision de l'*Administrateur*.

**REÇOIT en totalité** la demande des *Bénéficiaires* pour le Point n° 8 - TOITURE du Dossier de la Décision supplémentaire de la GCR 139725-5890 (10 mai 2024) et invalide la *Décision* de l'*Administrateur*.

**ORDONNE** à l'*Entrepreneur* d'entreprendre dans les six semaines suivant l'émission de cette sentence arbitrale, les travaux du remplacement de la toiture existante, travaux pour lesquels les *Bénéficiaires* ont ici eu gain de cause.

**LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'*Administrateur*, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le 15 juin 2025.



---

M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD