

# 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 de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

No dossier Garantie : 152500-10560  
No dossier GAJD: 20240305

---

Entre  
**Syndicat des copropriétaires du 1005 de Palerme**

Et  
**Construction Dulor inc.**

Et  
**La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires :	M. Gagné, M Desjean
Pour l'Entrepreneur :	N/A
Pour l'Administrateur :	Me Martin Thibeault
Date(s) d'audience :	26 mai 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	7 juillet 2025

---

[1] Quatre demandes d'arbitrage sont en cours pour les mêmes Bénéficiaires, pour le même bâtiment. Le premier dossier débute au printemps 2023, et la présente demande est ouverte en mai 2024.

[2] Les parties ont convenu que les dossiers devaient se traiter simultanément, en un seul processus continu. Les décisions seront toutefois distinctes.

[3] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*. Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD).

[4] Conférences de gestion :

Une première conférence de gestion est tenue le 2 juin 2023, pour le premier dossier, une seconde le 21 février 2024 qui inclue toujours les éléments de la première demande ainsi que ceux de la deuxième demande.

Une troisième conférence de gestion est tenue le 30 septembre 2024 qui inclue tous les points dénoncés de toutes les demandes. Suivant cette rencontre, il est convenu que l'entrepreneur procède à faire faire une contre-expertise concernant les points liés à la toiture.

[5] Le rapport de l'entrepreneur est reçu en janvier 2025, suivant la réception de ce rapport, une quatrième rencontre de gestion est tenue le 11 avril 2025.

[6] L'entrepreneur confirme par courriel le 7 avril 2025 qu'il ne participera pas à la conférence de gestion du 11 avril 2025 ni à l'audience à venir. L'entrepreneur confirmant qu'il s'en remettra donc à la position de l'Administrateur dans cette affaire et, ultimement, à la sentence arbitrale.

[7] Il est convenu à cette rencontre qu'aucune expertise supplémentaire n'allait être produite par les parties.

[8] Les dates d'audience sont fixées au 26 et 27 mai 2025.

### **Dossier GAJD #2024-0305**

### **Dossier Administrateur 10560**

#### **Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires**

Date d'émission de la " <b>Décision</b> " de l' <i>Administrateur 163209-11223</i>	4 avril 2024
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	16 mai 2024,

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

- ✓ **Cahier des Bénéficiaires-10560** **4 juin 2024**
  - B-1 Section de la décision de l'Administrateur 152500-10560
  - B-2 Photo et vidéo pour point 1 : Fissure dans le mur de briques - côté ouest
    - La vidéo est retournée aux Parties 27 avril 2025
  - B-3 Photo et vidéo pour point 3 : Plusieurs fissures verticales de haut en bas sur les murs du garage
    - La vidéo est retournée aux Parties 27 avril 2025
  - B-4 Photos pour point 4 : Infiltration d'eau dans le garage - jonction mur et plancher côté ouest
  - B-5 Photo fissure lézarde mur ouest intérieur 3e étage
  - B-6 Courriel à l'Administrateur pour demande de révision
- Plaidoiries 10560 21 juin 2024

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

- ✓ **Aucune pièce produite dans le cadre de ce dossier**

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

- ✓ **Dossier Adm\_10560\_Cahier de pièces-par courriel le 6 septembre 2024**
  - Document (s) contractuel (s)**
  - A-39 Déclaration de copropriété datée du 22 mai 2019;
  - Dénonciation(s) et réclamation(s)**
  - A-40 Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 4 juillet 2023, incluant :
    - Formulaire de dénonciation daté du 4 juillet 2023;
    - Diverses photos de fissures;
  - A-41 Formulaire de réclamation daté du 25 novembre 2023;
  - A-42 Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 5 décembre 2023, incluant :
    - Formulaire d'ajout à la dénonciation;
    - Diverses photos de fissures;
    - Deux vidéos relatifs aux fissures (voir documents en supplément du cahier de pièces);
  - A-43 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 28 novembre 2023, incluant:
    - Formulaire de dénonciation (**voir A-40**);
    - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

**Correspondance(s)**

A-44 Échanges de courriels entre le l'Entrepreneur, bénéficiaire, et l'Administrateur daté du 28 novembre 2023, incluant :

Formulaire de mesures à entreprendre rempli;

**Autre(s) document (s) pertinent (s) et /ou expertise(s)**

A-45 Diverses photos du terrain et de fissures;

A-46 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-47 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriétaires 1005 Boul. de Palerme;

**Décision(s) et demande(s) d'arbitrage**

A-48 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 avril 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-49 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 6 mai 2024, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 3 mai 2024;

Décision de l'Administrateur (**voir A-48**);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 6 mai 2024;

Code d'arbitrage;

Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-50 Curriculum vitae du conciliateur,

**Point 1 -Fissure dans le mur de briques - côté ouest**

[12] Les Bénéficiaires mentionnent qu'ils remarquent une fissure dans le joint de mortier du mur de brique côté ouest, une fissure débutée à l'abord d'une fenêtre, puis qui descend presque jusqu'au sol. La fissure se situe principalement dans le joint de mortier, mais une brique est également fissurée.

[13] Les Bénéficiaires mentionnent avoir avisé et dénoncé immédiatement la situation à l'Administrateur.

[14] Les Bénéficiaires craignent que cette situation affecte l'enveloppe du bâtiment et donc son intégrité, et prétendent que cette situation peut affecter la durée de vie du parement extérieur.

[15] Les Bénéficiaires mentionnent qu'aucun joint de dilatation n'a été fait, et qu'il devrait y en avoir un sur un mur de 40 pieds selon les règles de l'art.

[16] L'Administrateur rappelle que la réception du bâtiment était le 6 mai 2020 et l'avis de fin de travaux était du 25 octobre 2019. Que cette dénonciation du 4 juillet 2023, en cours de 4e année de la garantie doit donc être l'évalué selon les critères des vices de construction majeurs, et non selon les critères de malfaçons, ni de vices cachés.

[17] L'Administrateur constate effectivement la fissure lors de la visite.

[18] L'Administrateur spécifie que le retrait et l'expansion qui se produit normalement à travers le joint de contrôle se sont créés naturellement.

[19] L'Administrateur témoigne sur les constats observés lors de la visite, les fissures que n'étaient pas d'ordre du vice de construction majeur, ni du vice caché.

[20] L'Administrateur mentionne que les joints de contrôle servent à éviter les fissures, absorber les mouvements, protège le mur et réduit les risques d'infiltration d'eau.

[21] Les Bénéficiaires confirment qu'au rapport de préreception, l'inspecteur n'a pas constaté le soi-disant manque de joint de contrôle, ils réitèrent, que malgré qu'ils ne soient pas experts en structure de bâtiment, qu'il a bien présence d'un manquement selon les normes de construction du Québec puisqu'il n'y a pas de joint de contrôle.

[22] Les Bénéficiaires affirment donc qu'à travers le temps des fissures sont apparues et s'ajoutent, et craignent pour l'intégrité du mur.

[23] Les Bénéficiaires demandent une correction et demandent qu'un joint de dilatation soit créé pour permettre un certain mouvement pour éviter des problèmes futurs.

[24] L'Administrateur revient sur la caractérisation des fissures de retrait, à savoir si ce sont des fissures importantes, qui impliquent des infiltrations d'eau.

[25] L'Administrateur rappelle que cette dénonciation et réclamation a été faite en quatrième année de la garantie, et que donc cet élément doit répondre au critère du vice de construction.

[26] L'Administrateur mentionne qu'aucune preuve ou expertise n'a été déposée pour appuyer et identifier des éléments qui rencontreraient la gravité des critères du vice de construction.

[27] L'Administrateur mentionne qu'une expertise serait requise pour déterminer si les fissures sont dommageables à l'enveloppe de la bâtisse.

[28] L'Administrateur mentionne également que lors de l'inspection, la non-présence du joint de contrôle était apparente, cet élément aurait dû être soulevé à ce moment. Cette fissure relève possiblement de la malfaçon, mais non du vice de construction.

### **Analyse**

[29] En l'absence d'une contre-expertise permettant de revoir la décision de l'Administrateur, le tribunal doit s'appuyer sur l'opération et la définition du vice de construction et ses caractéristiques.

[30] L'article 2118 C.c.Q. :

*À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement **tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux**, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

[31] Un vice de construction est un défaut grave (non une simple malfaçon) affectant la solidité, la durabilité ou l'usage normal d'un ouvrage.

[32] La perte de l'ouvrage inclut non seulement la destruction complète, mais aussi les dommages sérieux compromettant la fonction, la valeur ou la sécurité de l'ouvrage.

[33] Le fardeau de preuve que le vice existe et qu'il est suffisamment grave pour rencontrer les critères du vice de construction revient aux Bénéficiaires.

[34] Toutefois, la charge de démonstration revient à un professionnel qui constituera la preuve.

L'expertise permet de :

constater le vice sur place,  
vérifier les plans, normes du bâtiment, codes applicables,  
faire des tests (thermographie, prélèvements, sondages),  
produire un rapport écrit objectif.

[35] Le rapport d'expert permet de déterminer, la gravité du vice, la source du vice (conception, exécution, sol), les conséquences (dommages, non-conformité) et les recommandations de correctifs.

[36] Toutefois, aucune expertise n'est effectuée (structurale ou de bâtiment) pour vérifier les fissures, leur gravité et leur lien direct avec l'absence de joint. Aucune preuve ne confirme que les fissures représentent des dommages dangereux ou compromettent la durabilité.

[37] Considérant que ce qui précède, le tribunal doit rejeter la demande des Bénéficiaires en lien avec le point 1.

### **Point 3 -Plusieurs fissures verticales de haut en bas sur les murs du garage**

[38] Les Bénéficiaires mentionnent que les photos soumises en support au cahier des Bénéficiaires ne semblent pas être les mêmes que celles incluses dans la décision du conciliateur.

[39] Les Bénéficiaires mentionnent que sur les photos soumises dans leur cahier, des traces d'eau provenant des fissures sont bien apparentes. Plusieurs traces d'eau ont séché en descendant le long de certaines fissures.

- [40] Les Bénéficiaires doutent que de soi-disant fissures de retrait laissent passer l'eau.
- [41] Bénéficiaires démontrent ces traces d'eau, ou d'efflorescence, en déposant en appui les photos 6 et 9.
- [42] Les Bénéficiaires ne considèrent pas qu'il ne soit pas normal que l'eau s'infilte dans le garage à travers des fissures de retrait. Que certaines fissures de retrait avaient bien été notées et dénoncées en première année de la garantie, mais avec le temps, les fissures continuent de s'agrandir, et demandent à ce que les fissures soient scellées sur le mur du garage pour éviter des problèmes par la suite.
- [43] Le conciliateur de l'Administrateur mentionne avoir fait le tour du garage lors de la visite, a demandé aux Bénéficiaires ou aux représentants du syndicat d'indiquer les endroits soi-disant problématiques, les photos recueillies sont présentées dans la décision.
- [44] L'Administrateur confirme avoir vu les cernes, mais qu'il est impossible de savoir à quel moment elles sont apparues.
- [45] Le conciliateur de l'Administrateur mentionne qu'au touché aucune humidité n'était ressentie et que toutes les fissures sont de l'ordre d'un millimètre, et réitère donc que ce sont des fissures de retrait qui se produisent durant la cure du béton. En quatrième année de garantie, les fissures doivent être évaluées à savoir si nous sommes en présence de vice de construction structurale ou un vice de sol.
- [46] L'Administrateur réitère que les fissures observées d'un millimètre ne présentent pas un risque structural, aucun signe important d'infiltration d'eau, ou des conditions de sols anormaux, que nous ne sommes pas en présence de pertes d'usage, de perte partielle de l'immeuble ou de menace.

### Analyse

- [47] En l'absence d'une contre-expertise permettant de revoir la décision de l'Administrateur, le tribunal doit s'appuyer sur l'opération et la définition du vice de construction et ses caractéristiques.
- [48] L'article 2118 C.c.Q. :  
*À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*
- [49] Un vice de construction est un défaut grave (non une simple malfaçon) affectant la solidité, la durabilité ou l'usage normal d'un ouvrage.
- [50] La perte de l'ouvrage inclut non seulement la destruction complète, mais aussi les dommages sérieux compromettant la fonction, la valeur ou la sécurité de l'ouvrage.
- [51] Le fardeau de preuve que le vice existe et qu'il est suffisamment grave pour rencontrer les critères du vice de construction revient aux Bénéficiaires.
- [52] Toutefois, la charge de démonstration revient à un professionnel qui constituera la preuve.  
L'expertise permet de :
- constater le vice sur place,
  - vérifier les plans, normes du bâtiment, codes applicables,
  - faire des tests (thermographie, prélèvements, sondages),
  - produire un rapport écrit objectif.
- [53] Le rapport d'expert permet de déterminer, la gravité du vice, la source du vice (conception, exécution, sol), les conséquences (dommages, non-conformité) et les recommandations de correctifs.
- [54] Toutefois, aucune expertise n'est effectuée (structurale ou de bâtiment) pour vérifier les fissures, leur gravité et le risque. Aucune preuve ne confirme que les fissures représentent des dommages dangereux ou compromettent l'intégrité structurale.

[55] Considérant que ce qui précède, le tribunal doit rejeter la demande des Bénéficiaires en lien avec le point 3.

#### **Point 4 -Infiltration d'eau dans le garage - jonction mur et plancher côté ouest**

[56] Les Bénéficiaires mentionnent que de l'eau entre dans le coin du garage. Lors de notre visite, du conciliateur, aucune présence d'eau n'a été notée, mais il a été possible d'observer des cernes aux endroits pointés.

[57] Les Bénéficiaires mentionnent qu'il est mentionné dans la décision que si toutefois des données supplémentaires étaient recueillies, l'Administrateur se réserve le droit de revoir le point, dans un délai raisonnable de dénonciation de la part du syndicat.

[58] Les Bénéficiaires ajoutent que l'infiltration d'eau à cet endroit s'est produite à trois reprises tôt ce printemps. Qu'il est possible de voir clairement l'eau qui a coulé sur les photos soumises lors de la dénonciation. Le point d'infiltration est très visible et clairement identifiable.

[59] Les Bénéficiaires mentionnent l'hypothèse suivante que cette infiltration se produit au printemps à cause du mouvement des sols dû au dégel. Qu'il soit important que le problème soit corrigé afin d'éviter une accumulation excessive d'eau sous la dalle de béton du plancher. Il est possible que le drain français n'arrive pas à évacuer toute l'eau se trouvant à cet endroit au printemps.

[60] Les Bénéficiaires demandent donc que ce point soit reconnu et que le point d'infiltration soit scellé pour empêcher l'eau de pénétrer dans le garage.

[61] L'Administrateur revient sur les éléments en lien avec la définition d'un vice majeur, et que malgré qu'on puisse voir des traces d'eau dans le coin du garage, cet élément ne remplit pas les critères du vice de construction nécessaire pour une intervention.

#### **Analyse**

[62] En l'absence d'une contre-expertise permettant de revoir la décision de l'Administrateur, le tribunal doit s'appuyer sur l'opération et la définition du vice de construction et ses caractéristiques.

[63] L'article 2118 C.c.Q. :  
*À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement **tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux**, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.*

[64] Un vice de construction est un défaut grave (non une simple malfaçon) affectant la solidité, la durabilité ou l'usage normal d'un ouvrage.

[65] La perte de l'ouvrage inclut non seulement la destruction complète, mais aussi les dommages sérieux compromettant la fonction, la valeur ou la sécurité de l'ouvrage.

[66] Le fardeau de preuve que le vice existe et qu'il est suffisamment grave pour rencontrer les critères du vice de construction revient aux Bénéficiaires.

[67] Toutefois, la charge de démonstration revient à un professionnel qui constituera la preuve.

L'expertise permet de :

- constater le vice sur place,
- vérifier les plans, normes du bâtiment, codes applicables,
- faire des tests (thermographie, prélèvements, sondages),
- produire un rapport écrit objectif.

[68] Le rapport d'expert permet de déterminer, la gravité du vice, la source du vice (conception, exécution, sol), les conséquences (dommages, non-conformité) et les recommandations de correctifs.

[69] Toutefois, aucune expertise n'est effectuée (structurale ou de bâtiment) pour vérifier les fissures, leur gravité et le risque. Aucune preuve ne confirme que les fissures représentent des dommages dangereux ou compromettent l'intégrité structurale.

[70] Considérant que ce qui précède, le tribunal doit rejeter la demande des Bénéficiaires en lien avec le point 3.

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

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires pour les points 1, 3 et 4 de la présente demande.

**CONDAMNE** l'Administrateur de payer les frais de l'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 7 juillet 2025.

A handwritten signature in black ink, reading "Isabelle Marier". The signature is written in a cursive, flowing style.

Mme Isabelle Marier ing  
Arbitre/GAJD