

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 : 130365-7554, 130360-5799, 141946-7552, 130357-7555,
141940-140406-75567553
N° dossier GAMM : 2025-02-21-1, 2025-02-21-2, 2025-02-21-3, 2025-02-21-4,
2025-02-21-5, 2025-02-21-6, 2025-07-08-1, 2025-07-08-2,
2025-07-08-3, 2025-07-08-4, 2025-07-08-5, 2025-07-08-5

Entre

5870 à 5892, rue Angora (Phase 2)
5800 à 5820, rue Angora (Phase 3)
5830 à 5852, rue Angora (Phase 4)
5670 à 5692, rue Angora (Phase 6)
5600 à 5620, rue Angora (Phase 7)
5630 à 5652, rue Angora (Phase 8)

Bénéficiaires

C.

CONSTRUCTION GAB INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Martin Janson et Me Terina Morgan
Pour l'entrepreneur :	M. Robert Paquet
Pour l'administrateur :	Me Valérie Lessard
Date d'audition :	1, 2, 3, 4, 8 et 9 décembre 2025
Date de la décision :	3 mars 2026

[1] Les Bénéficiaires portent en arbitrage les points des décisions du **24 janvier 2025** suivants:

SDC 5870 à 5892 Angora (Phase 2)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes ;
- Point 5 : Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs
- Point 7 : Odeur dans l'unité 3 de rangement au sous-sol ;
- Point 8 : Déformation des marches et paliers extérieurs

SDC 5800 à 5820 Angora (Phase 3)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes ;
- Point 5 : Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs ;
- Point 6 : Fissures dalle de béton des balcons avant et infiltration d'eau ;
- Point 7 : Poussière de revêtement des terrasses arrière à l'étage ;

SDC 5830 à 5852 Angora (Phase 4)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger à côté des escaliers extérieurs
- Point 5 : Dommage au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs ;

SDC 5670 à 5692 Angora (Phase 6)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes ;
- Point 5 : Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs ;
- Point 6 : Fissures dalle de béton des balcons avant et infiltration d'eau ;

SDC 5600 à 5620 Angora (Phase 7)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes ;
- Point 5 : Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs ;
- Point 6 : Fissures dalle de béton des balcons avant et infiltration d'eau ;
- Point 7 : Poussière du revêtement des terrasses arrière à l'étage ;

SDC 5630 à 5652 Angora (phase 8)

- Point 1 : Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol ;
- Point 3 : Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol ;
- Point 4 : Décollement du fini du revêtement léger à côté des escaliers extérieurs ;
- Point 5 : Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs

[2] **Tous les syndicats** portent en arbitrage le point 2 : Drainage de la toiture, des décisions de l'Administrateur du 28 mars 2025. Ces demandes seront l'objet d'une audition ultérieure;

[3] L'ensemble de ces demandes a été joint puisque la preuve des parties est la même dans chacune des demandes d'arbitrage, malgré quelques particularités des dénonciations comme il le sera par la suite exprimée;

[4] Les parties ont déposé à l'appui de leurs prétentions les pièces suivantes :

Pour les Bénéficiaires :

Pièce B-1 : *En liasse*, courriel du 17 septembre 2019 de M. Paquet (travaux), lettre de MLC du 10 septembre 2019, lettre de Luc Denis du 17 septembre 2019 et lettre de Couvreur Paquette du 23 avril 2019;

Pièce B-2 : *En liasse*, formulaires de réclamation;

Pièce B-3 : *En liasse*, confirmation d'ouverture de dossier;

Pièce B-4 : Rapport de Louise Coutu du 10 août 2023;

Pièce B-5 : Rapport complémentaire de Louise Coutu du 25 avril 2024 sur les revêtements extérieurs de Canexel et Fibrociment et solins;

Pièce B-6 : Rapport complémentaire de Louise Coutu du 20 mai 2024;

Pièce B-7 : Rapport Benjel du 7 juillet 2023;

Pièce B-7.1 : Facture présence Linsay Rivera et témoignage;

Pièce B-8 : Rapport de Normalys du 20 janvier 2025;

Pièce B-9 : Rapport de Normalys du 14 juillet 2025;

Pièce B-10 : *En liasse*, photos et vidéos des drains français;

Pièce B-11 : Courriel de transmission des vidéos drain français à M. Paquet;

Pièce B-12 : Courriel de transmission des rapports de Benjel et de Louise Coutu à M. Prud'homme;

Pièce B-13 : Message texte au sujet des fils chauffants;

Pièce B-14 : *En liasse*, échange de courriels avec M. Paquet du 24 octobre au 29 novembre 2022 (travaux);

Pièce B-15 : *En liasse*, échange de courriels avec M. Prud'homme et transmission des rapports complémentaires de Mme Coutu (enveloppe extérieure et maçonnerie);

- Pièce B-16 : *En liasse*, échange de courriels avec la GCR (travaux d'urgence);
- Pièce B-17 : *En liasse*, échange de courriels avec la GCR (humidité aux garages);
- Pièce B-18 : *En liasse*, échange de courriels avec l'entrepreneur (humidité);
- Pièce B-19 : *En liasse*, échange de courriels avec l'entrepreneur (déshumidificateur);
- Pièce B-20 : Transmission du rapport de Normalys;
- Pièce B-21 : *En liasse*, courriel et lettre du 16 novembre 2022 à la GCR : position sur le rapport de l'entrepreneur;
- Pièce B-22 : Lettre de Laboratoire Notreau;
- Pièce B-22.1 : Facture frais de témoignage Laboratoire Notreau;
- Pièce B-23 : *En liasse*, rapports d'expertise, annexes (et certificats) au rapport de Pierre Bertrand Traitement de l'eau;
- Pièce B-24 : *En liasse*, factures d'expertises de Madame Louise Coutu, architecte expert, Benjel Chimistes Conseil Inc, Laboratoire Notreau Inc et Pierre Bertrand, traitement de l'eau
- Pièce B-25 : En liasse, 5 photographies du site en 2015-2016, une photographie de la vue aérienne provenant de Google Earth 2017, 13 photographies des bâtiments en construction, une vidéo du site pendant le chantier;
- Pièce B-26 : *En liasse*, factures d'expertises de Gestatif Inc, Pierre Bertrand, Traitement de l'eau;

Pour l'Administrateur :

SDC 5870 à 5892 Angora - phase 2 :

- Pièce A-1 : Déclaration de copropriété datée du 15 décembre 2016;
- Pièce A-2 : Avis de fin de travaux signé le 31 janvier 2017;
- Pièce A-3 : Formulaire d'inspection préreception des parties communes datée du 21 décembre 2017;
- Pièce A-4 : Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 8 mars 2021, incluant la lettre de

dénonciation datée du 9 mars 2021 et 6 lettres de dénonciation additionnelles visant d'autres bâtiments (non inclus dans le cahier);

- Pièce A-5 : Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 décembre 2021, incluant : lettre de dénonciation datée du 15 décembre 2021, 6 lettres de dénonciations additionnelles visant d'autres bâtiments (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-6 : Formulaire de réclamation daté du 26 janvier 2022;
- Pièce A-7 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 11 février 2022, incluant : lettre de dénonciation datée du 9 mars 2021 (voir A-4), formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-8 : Échanges de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant un clapet sur le tuyau pluvial datés du 24 octobre au 26 novembre 2022, incluant : échanges de courriels entre les parties datés du 24 octobre au 8 novembre 2022, photo d'un clapet jamais nettoyé, rapport d'expertise de MLC Associés préparé par Richard Biral, ing. et daté du 4 novembre 2022;
- Pièce A-9 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'entrepreneur et l'Administrateur où l'Administrateur accuse réception de divers documents pour les dossiers de réclamation datés du 27 juin au 3 juillet 2023 incluant : échanges de courriels datés du 7 mars 2019 au 15 septembre 2022, formulaire de dénonciation daté du 7 mars 2019, lettre du Laboratoire Notreau aux Bénéficiaires datée du 14 avril 2023, Lettre de Enerset Consultants aux Bénéficiaires datée du 27 mars 2023 (voir A-16), rapport d'étude microbiologique d'Eau pour détection d'ocre ferreuse daté de mars 2023 (voir A-17);
- Pièce A-10 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 7 et 8 novembre 2023 incluant : rapport de Enerset Consultants préparé par M. Serge Taillon, ing. et daté du 8 novembre 2023 (voir A-18);
- Pièce A-11 : Échange de courriel entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 6 juin 2024 incluant : curriculum vitae de Mme. Louise Coutu, architecte, déclaration relative à l'exécution de la mission d'un expert de Mme. Cout, rapport

d'expertise de l'enveloppe extérieure de Mme. Louise Coutu, architecte;

- Pièce A-12 : Échange de courriels entre le Bénéficiaires, l'entrepreneur et l'Administrateur datés du 7 mars 2019 au 10 décembre 2024 incluant : formulaire de dénonciation daté du 7 mars 2019;
- Pièce A-13 : Échanges de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 24 janvier au 21 février 2025 incluant : diverses photos, mandat entre les Bénéficiaire et MCL Associés inc. daté du 21 février 2025;
- Pièce A-14 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 28 février au 4 mars 2025 incluant : rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme. Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025 (voir A-20);
- Pièce A-15 : Certificat d'analyses de H2Lab et rapport d'inspection Pierre Bertrand, traitement de l'eau daté du 27 mai 2021;
- Pièce A-16 : Lettre de Enerset Consultants aux Bénéficiaires datée du 27 mars 2023;
- Pièce A-17 : Rapport d'étude microbiologique d'eau pour détection d'ocre ferreuse datée de mars 2023;
- Pièces A-18 : Rapport de Enerset Consultants préparé par M. Serge Taillon, ing. et daté du 8 novembre 2023;
- Pièce A-19 : Rapport d'expertise de l'enveloppe extérieure de Madame Louise Coutu, architecte;
- Pièce A-20 : Rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025;
- Pièce A-21 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Pièce A-22 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété 5870 à 5898 Angora;
- Pièce A-23 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- Pièce A-24 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 mars 2025, incluant : demande d'arbitrage de

l'Entrepreneur datée du 20 février 2025, demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 21 février 2025, décision de l'Administrateur (voir A-23), Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage pour l'Entrepreneur et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025, lettre de notification de l'organisme d'arbitrage pour les Bénéficiaires et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025;

Pièce A-25 : Curriculum vitae du conciliateur;

SDC 5800 à 5820, rue Angora (phase 3)

Pièce A-1 : Avis de fin des travaux signé le 10 juillet 2017;

Pièce A-2 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 décembre 2021, incluant : avis de dénonciation et mise en demeure datée du 15 décembre 2021;

Pièce A-3 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 26 janvier 2022;

Pièce A-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmit par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 11 février 2022, incluant : avis de dénonciation et mise en demeure daté du 15 décembre 2021 (voir A-2), formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus au cahier);

Pièce A-5 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Pièce A-6 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du 5800 à 5820 Angora;

Pièce A-7 : En liasse, décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

Pièce A-8 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 17 mars, incluant : demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 21 février 2025, décision de l'administrateur (voir A-7), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025;

Pièce A-9 : Curriculum vitae du conciliateur Robert Prud'homme.

SDC 5830 à 5852, rue Angora (phase 4)

- Pièce A-1 : Avis de fin des travaux signé le 1^{er} juin 2017;
- Pièce A-2 : Courriel de Therrien Couture Jolicoeur transmis à l'Administrateur le 15 décembre 2021, incluant : avis de dénonciation et mise en demeure datée du 15 décembre 2021;
- Pièce A-3 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 26 janvier 2022;
- Pièce A-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 11 février 2022, incluant : avis de dénonciation et mise en demeure datés du 15 décembre 2021 (voir A-3), formulaire vierge de mesures à prendre par l'entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-5 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Pièce A-6 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du 5830 à 5852 Angora;
- Pièce A-7 : Rapport d'expertise en mécanique par Riccardo Biral daté du 12 décembre 2022;
- Pièce A-8 : Rapport d'expertise préparé par Louise Coutu le 10 août 2023;
- Pièce A-9 : Rapport d'expertise complémentaire : les revêtements extérieurs de « Canoxel » et de fibrociment et les solins associés daté du 25 avril 2024;
- Pièce A-10 : Rapport préliminaire par Émilie Canuel-Langlois daté du 20 janvier 2025;
- Pièce A-11 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- Pièce A-12 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 mars 2025, incluant : demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 7 mars 2025, demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 21 février 2025, décision de l'Administrateur (voir A-11), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025 pour la demande de l'entrepreneur, lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de

l'arbitre datée du 7 mars 2025 pour la demande du Bénéficiaire;

Pièce A-13 : Curriculum vitae du conciliateur Robert Prud'homme;

SDC 5670 à 5692 Angora (phase 6)

Pièce A-1 : Avis de fin des travaux signé le 15 novembre 2017;

Pièce A-2 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 décembre 2021;

Pièce A-3 : Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 26 janvier 2022;

Pièce A-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 11 février 2022 incluant : avis de dénonciation et mise en demeure datés du 15 décembre 2021 (voir A-2), formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

Pièce A-5 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'entrepreneur;

Pièce A-6 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du 670 à 5692 Angora;

Pièce A-7 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

Pièce A-8 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 mars 2025 incluant : demande d'arbitrage de l'entrepreneur daté du 21 février 2025, décision de l'Administrateur (voir A-7), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025;

Pièce A-9 : Curriculum vitae du conciliateur Robert Prud'homme;

Pièce A-10 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 juin 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

Pièce A-11 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 juillet 2025 incluant : demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 8 juillet 2025, décision de l'Administrateur

(voir A-10), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 15 juillet 2025;

SDC 5600 à 5620 Angora (phase 7)

- Pièce A-1 : Avis de fin des travaux signé le 15 septembre 2017;
- Pièce A-2 : Formulaire d'inspection préreception des parties communes daté du 21 décembre 2017;
- Pièce A-3 : Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 décembre 2021 incluant : lettre de dénonciation datée du 15 décembre 2021, 6 lettres de dénonciations additionnelles visant d'autres bâtiments (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 17 février 2022 incluant : courriel de dénonciation daté du 15 décembre 2021 (voir A-3), lettre de dénonciation datée du 15 décembre 2021 (voir A-3), formulaire vierge de mesures à prendre par l'entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-5 : Échange de courriels entre le Bénéficiaire, l'entrepreneur et l'Administrateur concernant la demande de l'administrateur du rapport d'inspection mentionné au formulaire d'inspection préreception datés du 12 au 14 octobre 2022;
- Pièce A-6 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant la possibilité d'un conflit d'intérêt de la part du conciliateur datés du 19 au 20 octobre 2022
- Pièce A-7 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 10 décembre 2024, incluant : formulaire de dénonciation daté du 7 mars 2019;
- Pièce A-8 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 28 février au 4 mars 2025 incluant : diverses photos, mandat entre les Bénéficiaires et MCL Associés inc. daté du 21 février 2025;
- Pièce A-9 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 28 février au 4 mars 2025 incluant : rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025 (voir A-10);

- Pièce A-10 : Rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme. Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025;
- Pièce A-11 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Pièce A-12 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété 5600 à 5620 Angora;
- Pièce A-13 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- Pièce A-14 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage du 7 mars 2025 incluant : demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 21 février 2025, décision de l'administrateur (voir A-13), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage pour les Bénéficiaires et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025;
- Pièce A-15 : Curriculum vitae du conciliateur;
- Pièce A-16 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 juin 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- Pièce A-17 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 juillet 2025 incluant : demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 8 juillet 2025, décision de l'administrateur (voir A-16), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 15 juillet 2025;
- Pièce A-18 : Plans de construction;
- Pièce A-19 : Curriculum vitae de Riccardo Biral, ingénieur et déclaration de l'expert en vertu de l'article 235 C.p.c.;
- Pièce A-20 : Tableau de Robert Prud'homme du 8 décembre 2025;

SDC 5630 à 5652 Angora (phase 8)

- Pièce A-1 : Modification de la déclaration de copropriété initiale datée du 13 décembre 2016;
- Pièce A-2 : Déclaration de copropriété initiale datée du 11 juillet 2017;
- Pièce A-3 : Avis de fin de travaux signé le 1^{er} décembre 2017;

- Pièce A-4 : Déclaration de copropriété datée du 7 décembre 2017;
- Pièce A-5 : Formulaire d'inspection préreception des parties communes daté du 21 décembre 2017;
- Pièce A-6 : Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 décembre 2021 incluant : lettre de dénonciation datée du 15 décembre 2021, 6 lettres de dénonciations additionnelles visant d'autres bâtiments (non inclus dans le cahier)
- Pièce A-7 : Formulaire de réclamation daté du 26 janvier 2022;
- Pièce A-8 : Le courriel de l'Avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 7 février 2022 incluant : lettre de dénonciation datée du 15 mars 2021 (voir A-6), formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- Pièce A-9 : Échange de courriels entre le Bénéficiaire, l'entrepreneur et l'Administrateur concernant une demande de rapport d'inspection par le conciliateur datés du 12 au 14 octobre 2022;
- Pièce A-10 : Échange de courriels entre le Bénéficiaire, l'entrepreneur et l'Administrateur concernant un potentiel conflit d'intérêt du conciliateur daté du 19 au 20 octobre 2022;
- Pièce A-11 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 7 mars 2019 au 10 décembre 2024 incluant : formulaire de dénonciation daté du 7 mars 2019;
- Pièce A-12 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 24 janvier au 21 février incluant : diverses photos, mandat entre les Bénéficiaires et MCL Associés inc. daté du 21 février 2025;
- Pièce A-13 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du 28 février au 4 mars 2025 incluant : rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025 (voir A-15);
- Pièce A-14 : Résolution des conseils d'administration des 7 syndicats verticaux du projet Angora daté du 26 au 27 janvier 2022;
- Pièce A-15 : Rapport préliminaire de Normalys Expert-Conseil préparé par Mme. Émilie Canuel-Langlois, T.P. et daté du 20 janvier 2025;

- Pièce A-16 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'entrepreneur;
- Pièce A-17 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le syndicat de copropriété 5870 à 5892 Angora;
- Pièce A-18 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 janvier 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'entrepreneur;
- Pièce A-19 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 mars 2025 incluant : demande d'arbitrage de l'entrepreneur daté du 20 février 2025, demande d'Arbitrage du Bénéficiaire datée du 21 février 2025, décision de l'Administrateur (voir A-18), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage pour l'entrepreneur et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025, Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage pour les Bénéficiaires et nomination de l'arbitre datée du 7 mars 2025;
- Pièce A-20 : Curriculum vitae du conciliateur;
- Pièce A-21 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 13 juin 2025 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'entrepreneur;
- Pièce A-22 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 15 juillet 2025 incluant : demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 8 juillet 2025, décision de l'administrateur (voir A-21), lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 15 juillet 2025;

- [5] L'Entrepreneur a choisi de ne pas ajouter de document aux renseignements contenus dans les pièces communiquées par l'Administrateur et les Bénéficiaires;
- [6] Quelques jours avant l'audition et puisque les autres parties y consentaient, l'avocat de l'Entrepreneur a été autorisé à se retirer du dossier;
- [7] L'Entrepreneur n'est pas représenté par avocat et son représentant, Monsieur Robert Paquet a confirmé par courriel, que l'audition peut se dérouler tel que convoquée en vertu de l'article 633(3) du C.p.c.;
- [8] M. Robert Paquet a assisté à l'audition et a renoncé à présenter une preuve pour l'Entrepreneur se disant satisfait du déroulement de la preuve et des représentations des parties et de leurs plaidoiries;

[9] Pour les fins de la compréhension de la preuve et de la présente, les Bénéficiaires seront désignés comme;

- SDC Phase 2 pour le SDC 5870 à 5892, rue Angora
- SDC Phase 3 pour le SDC 5800 à 5820, rue Angora
- SDC Phase 4 pour le SDC 5830 à 5852, rue Angora
- SDC Phase 6 pour le SDC 5670 à 5692, rue Angora
- SDC Phase 7 pour le SDC 5600 à 5620, rue Angora
- SDC Phase 8 pour le SDC 5630 à 5652, rue Angora

[10] Les points 1, 3, 4 et 5 de toutes les décisions sous examen ont été rejetés par l'Administrateur pour les mêmes motifs. La preuve des parties concernant ces demandes d'arbitrage a été regroupée et son analyse sera traitée dans une même section;

1. HUMIDITÉ AU GARAGE ET DANS LES RANGEMENTS AU SOUS-SOL

LA PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

[11] Dans le cadre du traitement des dénonciations des Bénéficiaires, le conciliateur signataire des décisions pour l'Administrateur, alors qu'il a en main le rapport du 10 août 2023 (Pièce A-8) et complémentaire du 25 avril 2024 (pièce A-9) de l'architecte expert des Bénéficiaires, Mme Louise Coutu, exigera de l'Entrepreneur de lui fournir *une confirmation de mandat de l'ingénieur concepteur des plans de construction afin d'obtenir un rapport :*

1. *Validant que les systèmes de mécanique-ventilation-chauffage du sous-sol sont tels la conception des plans et opérationnels;*
2. *Concluant à la source de la présence d'humidité élevée au garage et aux rangements du sous-sol d'ici le 28 février 2025;*

Le rapport devant être transmis à l'administrateur avant le 1 mai 2025.

(Voir les décisions du 24 janvier 2025, pièce A-11 des divers cahiers de pièces de l'Administrateur)

[12] M. Robert Paquet pour l'Entrepreneur, dans un courriel 21 février 2025 qu'il transmet à M. Prud'homme avoir effectivement donné le mandat tel qu'exigé par le conciliateur dans les termes suivants :

- 1 : *Validant que les systèmes de mécanique-ventilation-chauffage du sous-sol sont tels la conception des plans et opérationnels*
- 2 : *Concluant à la source de la présence d'humidité élevée au garage et aux rangement (sic) du sous-sol d'ici le 28 février 2025.*

- [13] Le rapport de l'ingénieur concepteur qui suit cette demande est reçu par M. Prud'homme le 12 mai 2025. Le rapport est mentionné dans la décision supplémentaire du 13 juin 2025 et en annexe (XII);
- [14] Le rapport de l'ingénieur concepteur Riccardo Biral de la firme MLC associés mentionne par ailleurs que MLC Associés a été mandaté *par Construction GAB pour faire une visite des garages des bâtiments #2, #3, #4, #6, #7 et #8 afin de vérifier si tout était conforme au niveau de la ventilation et du taux d'humidité relative suite aux recommandations décrites au rapport d'expertise mécanique produit par MLC datant du 12 décembre 2022.*
- [15] Tout comme le mentionne la représentante et gestionnaire des Bénéficiaires, Madame Caroline Gauthier, dans son message courriel du 14 mai 2025, pièce B-17 le mandat décrit dans l'introduction et le rapport ne rencontrent pas la demande exiger par M. Prudhomme dans sa décision du 28 mars 2025, ci-avant cité;
- [16] Ce qui est plus incongru encore est de se servir de ce rapport comme rapport d'expertise au sens donné par le Code de procédure civil du Québec, signifier les avis requis, le curriculum vitae de M. Vidal et la demande de qualification à titre d'expert du tribunal lors de l'audition;
- [17] L'expert est celui qui objectivement analyse une situation. Par son enquête et expérience, il viendra aider l'arbitre à rendre une décision la plus éclairée possible selon les circonstances de la situation et une analyse exempte d'intérêt personnel.
- [18] Je m'explique mal que l'on présente l'ingénieur concepteur comme une personne objective dans la vérification de ce qu'il a conçu comme système de drainage. Il peut effectivement vérifier si la construction est conforme à ses plans. Mais comme il l'a mentionné, son mandat était restreint à examiner si ses suggestions inscrites dans un précédent rapport avaient été ou non suivies;
- [19] On est fort loin d'un mandat de vérification de ce qui est construit par l'Entrepreneur en relation des plans de conception et de déterminer la source de la présence d'humidité élevée dans les garages et rangements;
- [20] Ce choix de l'Administrateur de se servir dans sa preuve de l'ingénieur-concepteur comme expert en transmettant une déclaration relative à

l'exécution de la mission d'un expert en vertu de l'article 235 C.p.c. signée en novembre 2025 pour des rapports du 12 décembre 2022 et 12 mai 2025 me laisse perplexe;

[21] Je tiens à faire remarquer que le signataire des décisions sous étude au sujet de ce point mentionne, inter alia :

Bien que le rapport d'expertise ne se prononce pas précisément sur la cause de l'humidité relative au sous-sol, notre analyse confirme que les systèmes de drainages des fondations ainsi que les dispositifs de chauffage et de ventilation en place fonctionnent. (Voir comme exemple au 2^e paragraphe de la page 6 de 12 de la décision du 13 juin 2025).

Et qu'il témoignera ne pas avoir examiné comme nous l'avons fait la série de vidéos qui lui avaient été communiqués. Ces vidéos, pièce B-10, montrent des blocages, affaissements de terrain, présence de sables, eaux, eaux de couleur soufre, des drains annelés, l'absence d'évacuation, drains complètement submergés ce qui consiste à la démonstration de l'inefficacité du drainage;

[22] J'ajoute qu'il existe un recours civil en responsabilité professionnelle initié contre la firme d'ingénieur MLC Associés et M. Biral personnellement. Ce dernier ne semble pas en connaître l'existence, ce qui m'apparaît tout à fait improbable, étant entendu qu'il est accompagné lors de l'audition par une avocate qui s'est annoncée à ce titre;

[23] À l'occasion de son témoignage, M. Biral a confirmé que :

- a) Ses plans prévoient un drain de PVC rigide de type Norman dont l'intérieur est lisse;
- b) Le détail de construction des fosses prévoit que la pompe devrait la mettre à sec, c'est-à-dire que les conduits qui s'y déversent doivent être plus haut que le conduit de vidange (de trop plein);
- c) L'Entrepreneur n'a pas construit selon ses plans et n'en a pas fait mention dans ses rapports;
- d) L'évent, le tuyau d'aération devrait être allongé jusqu'à l'extérieur, ce qui n'est pas le cas;
- e) Il ne considère pas qu'il avait la mission de trouver le ou les déficits puisqu'il n'avait pas ce mandat;
- f) Son concept de drainage sous dalle ne comporte aucun accès pour nettoyage ou entretien;

- g) Il n'est pas en mesure de nous informer si le drainage sous dalle a effectivement été construit dans toutes les phases;
- h) La nappe phréatique est à une hauteur qui excède les assises de 0,8 mètre;
- i) Cette hauteur oblige la mise en place d'un concept de drainage sous dalle et l'usage de drain lisse;
- j) Il a effectivement constaté des infiltrations qui semblent provenir d'ailleurs que sous la dalle;
- k) Il a constaté que les pompes étaient encrassées par de l'ocre ferreuse et leurs changements étaient nécessaires;
- l) Oui, les corrections pour enrayer les infiltrations aux garages et rangements doivent toutes être effectuées avant d'installer des déshumidificateurs;
- m) La pose de déshumidificateurs est nécessaire puisque le niveau de la nappe phréatique est élevé, peu importe si des réparations seront ou non effectuées;
- n) Sa proposition de décembre 2022 de poser des humidificateurs lui semblait être un bon moyen pour améliorer l'état général des lieux, pas nécessairement régler les marques d'humidité;
- o) Les marques d'humidité sur les dalles de planchers des garages sont présentes par capillarité, le niveau de la nappe étant en contact sous les dalles;
- p) Oui, les systèmes internes et externes qu'il a conçus doivent être raccordés pour se drainer dans les fosses;
- q) Sur ses plans de conception, les drains intérieurs et extérieurs se déversent dans les bassins, les bassins se déversant ensuite dans le système public municipal;
- r) Il a constaté que les drains ne se déversent pas dans les fosses de captation comme indiqué sur ses plans et n'en a pas fait mention dans ses rapports;
- s) La présence d'ocre ferreuse n'a pas été prévue, la firme MLC ne savait pas que la région était favorable à cette présence;
- t) Il lui semble possible qu'un nettoyage des drains soit requis mensuellement à cause de la présence d'ocre ferreux;

- u) Il expliquera que dans ses rapports il défend le concept de drainage sous dalle et n'a pas cherché à comprendre d'où provenait les infiltrations ou moisissures;
- [24] L'ingénieur Biral n'a pas été mandaté comme expert afin d'aider le tribunal à rendre une décision sur l'existence possible de carences dans la construction du système de drainage des bâtiments résidentiels neufs visés par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. B-1.1, r.8) (ci-après appelé le Règlement);
- [25] La déclaration relative à l'exécution de la mission d'expert de l'article 235 C.p.c., pièce A-18, est signée, sans date, par l'ingénieur Biral, mais ses rapports ne sont pas objectifs, impartiaux et rigoureux. Ce ne sont que des rapports qui tentent de faire la preuve que si l'Entrepreneur construit comme les plans, il n'y aurait pas de problème. Cependant, les rapports font abstraction des traces d'humidité, des marques d'infiltration, de présence de pourriture et de moisissures et ne tiennent pas compte des rapports d'analyses de la firme Bengel, expert en salubrité microbienne et vidéos du drainage en place;
- [26] Je tiendrai compte des faits dévoilés dans le témoignage de l'ingénieur mandataire de l'entrepreneur et concepteur du système de drainage et non de ses opinions puisqu'il est une partie intéressée dans le litige opposant les parties en instance. Son intérêt personnel et celle de sa firme étant en cause il n'a pas le recul requis d'un expert au sens des dispositions des articles 231 et suivants du Code de procédure civile du Québec;

LA PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

- [27] L'expert chimiste en salubrité microbienne, Mme Lindsay Rivera, de la firme Benjel a expliqué au Tribunal que l'ensemble de ses tests et prélèvements lui a permis de découvrir un milieu propice à la croissance fongique, à la condensation et la présence de contaminants dans l'air et sur les surfaces des murs et plafonds des garages et dans les rangements. Elle a aussi découvert de la moisissure et des champignons et rouille sur les composantes des rangements et matériaux qui s'y trouvaient;
- [28] Les cernes, coulisses, noircissement des matériaux, les taux d'humidité élevés et très élevés trouvés dans l'air, sur les dalles, murs et matériaux lui confirment que tous les espaces doivent être décontaminés;
- [29] L'installation de déshumidificateur aidera certainement à rendre tous les espaces examinés moins propices au développement de contaminants, mais la réparation des sources des infiltrations, coulisses, condensation et taux élevés des murs et planchers de garage doivent d'abord être exécutés.
- [30] Le contre-interrogatoire de Mme Rivera nous apprendra de l'aspect particulier de la décontamination puisque pour s'assurer de son efficacité il

doit être sous la supervision d'un expert. Tous les matériaux contaminés doivent être retirés sur une superficie excédentaire de deux (2) pouces de toute coloration et les travaux effectués conformément à la Norme BNQ3009600/2020. Cette norme prévoit que ces travaux se font sous la supervision d'un expert professionnel en la matière.

- [31] La microbiologiste Guylaine Tardif a ensuite été qualifiée comme microbiologiste expert en ocre ferreuse, bactérienne ou chimique. Ses tests lui permettent de conclure à la présence d'ocre ferreuse et d'une grande possibilité de colmatage du drainage en place. L'ocre est formé par une présence d'une bactérie qui s'accroche aux parois des tuyaux et en se développant formera un bouchon qui empêche l'écoulement de l'eau. Afin de diminuer le plus possible la rétention de l'ocre sur les parois des canalisations de drainage, l'usage de tuyau dont l'intérieur est lisse est recommandé plutôt que des tuyaux de drainage annelés;
- [32] La présence de sables, de boues de teinte rougeâtre, de bouchon, d'eau stagnante et de terre sont des indications de la présence et développement possible d'ocre ferreuse;
- [33] L'experte-architecte Louise Coutu expliquera ensuite son enquête, les dégarnissages effectués, de ses découvertes. Suivra son analyse des divers défauts, malfaçons et vices trouvés sur l'ensemble des bâtiments qu'elle a examinés;
- [34] Le sol trop près des revêtements, les carences marquées dans les techniques d'installation des dispositifs d'étanchéité (le solinage), la déformation et décoloration des revêtements, la présence marquée d'eau dans les drains. Leurs blocages, affaissements, dépôt de sables, graviers, terre, l'absence d'évacuation de l'eau dans les drains et présence constante, l'absence de fenêtre pour nettoyer le drainage sous dalle, la hauteur des tuyaux de drainage dans les fosses plus profond que les tuyaux de vidange, la présence constante d'eau dans les fosses, l'usage de tuyaux annelés, la présence d'ocre ferreuse, l'inefficacité des drains, une ventilation inadéquate, l'absence de cheminée d'entretien à tous les coins et directions, la fissuration de l'enduit ignifuge et sous-jacente de l'uréthane giclé, l'assemblage des revêtements fautifs, des lattes de revêtement déformées, l'absence de ventilation des revêtements de CanExel et fibrociment, la perte de coloration et déformation des revêtements à plusieurs endroits, des membranes sous les parapets mal posés, décollées, qui laissent passer l'eau, des vis qui percent, des carences dans la pose du revêtement de CanExel, de fibrociment et sa dégradation dans les cages d'escaliers, l'absence de solin là où il y a rencontre avec la maçonnerie, des tests d'eau qui prouvent des infiltrations à plusieurs endroits, l'absence de moulure en T dans les joints de revêtements,

[35] Les rapports de Mme Coutu, pièces B-4, B-5 et B-6. Je résume ici les quelques travaux nécessaires pour corriger les malfaçons et vices de construction découverts :

- i) Corriger les surfaces des planchers des garages pour acheminer l'eau de surface vers le puits de plancher
- ii) Réparer tous les endroits des infiltrations d'eau venant par le haut de la fondation sous les revêtements;
- iii) Réparer toutes les infiltrations par le solage;
- iv) Corriger les pentes négatives du sol au pourtour de tous les bâtiments;
- v) Remplacer l'ensemble du drainage extérieur en considérant la présence d'ocre, la hauteur de la nappe phréatique et le niveau des tuyaux de canalisation vers le système municipal;
- vi) S'assurer de la présence d'un isolant au pourtour de la fondation et son imperméabilité;
- vii) Nivelier le sol autour des bâtiments pour respecter une hauteur de 8 pouces avec le revêtement;
- viii) Poser, réparer, corriger le solinage à tous les endroits là où ce dispositif d'étanchéité est requis;
- ix) Dégarnir le haut des murs de fondation par l'extérieur et réparer tous les endroits affectés par l'eau et s'assurer que la présence d'eau est enrayée;
- x) Changer le revêtement des planchers des deux (2) terrasses;
- xi) Changer les escaliers en acier par des escaliers qui permettront un usage résidentiel usuel et normal;
- xii) Remplacer le revêtement d'uréthane et ignifuge sur les murs des garages comme le mentionne l'experte de la firme Bengel;
- xiii) Corriger et réparer la protection ignifuge là où requise;
- xiv) Améliorer la ventilation des garages et espaces de rangement pour diminuer la condensation et s'assurer de la salubrité des lieux;
- xv) Améliorer la gestion des eaux de ruissellement des toits, terrasses et galeries pour que celles-ci s'éloignent des bâtiments;

- [36] L'architecte Coutu a témoigné comme il se doit. Ses paroles servent à m'éclairer sur les diverses dénonciations des bénéficiaires. Les découvertes des malfaçons sont appuyées des constats qu'elle m'a invité à effectuer lors de notre visite la première journée d'audition. Des photographies sont annexées à ses rapports, de même que les dispositions des Codes de construction ou manuels d'installation des fabricants des matériaux en cause;
- [37] Ses opinions sont claires, elle répond à toutes les questions franchement. Elle n'est contredite qu'à l'aide d'arguments provenant des rapports incomplets de l'ingénieur Biral qui n'ont pas la valeur probante requise pour renverser ou même compléter les conclusions de ses rapports.
- [38] La vraisemblance des propos de l'architecte expert Mme Coutu et de ses opinions appuyées de faits probants ne sont pas contredit par une preuve conforme aux règles de preuve en vigueur;
- [39] Toutes les dénonciations sont des malfaçons ou des vices de construction graves qui diminuent l'usage des bâtiments pour lesquels ils sont destinés et en affectent leur durée de vie utile;¹
- [40] L'ensemble des conclusions des rapports de l'architecte Louise Coutu serviront aux conclusions de la présente. Advenant une difficulté d'interpréter celles-ci, les parties pourront s'en référer afin d'intervenir et effectuer toutes les corrections des diverses dénonciations des Bénéficiaires sujettes des dossiers traités par le présent arbitrage;

LES FRAIS

- [41] Les rapports d'expertises en demande et le témoignage des experts étaient nécessaires à ma compréhension du dossier et des graves carences des techniques de construction et règles de l'art. Il me semble que le conciliateur avait en main toutes ces informations qui m'ont été soumises et qu'une enquête plus approfondie lui aurait permis d'obtenir des informations additionnelles des experts signataires desdits rapports;
- [42] S'il mettait en doute les rapports de l'architecte Coutu, pourquoi n'a-t-il pas mandaté son propre expert? Cette question reste en suspens et rien ne me permet de comprendre cette décision. Comme je l'ai écrit dans une autre affaire, il appartient à l'Administrateur *de vérifier, d'examiner, de fouiller, de scruter, d'explorer afin de s'assurer qu'il n'y a pas la présence d'une malfaçon, d'un vice caché ou d'un vice de construction;*²

¹ Voir les décisions citées à la fin de la présente

² SDC Square-Angora IA c. Groupe Construction Design 450 inc.², 2021 GAMM 2019-04-18

- [43] Incidemment, le rapport de l'ingénieur concepteur Biral ne répondait pas à ses exigences et aucune preuve ne m'a été soumise pour expliquer ce défaut;
- [44] Je ferai droit à la demande de paiement des frais et honoraires d'experts payés par les Bénéficiaires dans leur intégralité, puisque nécessaires, pertinents et raisonnables en vertu de l'article 124 du Règlement;

POUR ET PAR CES MOTIFS

DONNE ACTE du retrait des demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur et inscrit dans mon procès-verbal de la conférence de gestion du 5 mai 2025;

DONNE ACTE que le point 2 des décisions de l'Administrateur du **28 mars 2025** pour SDC 5870 À 5892 Angora, SDC 5800 à 5820 Angora, SDC 5830 à 5852 Angora, SDC 5670 à 5692 Angora, SDC 5600 à 5620 Angora, SDC 5630 à 5652 Angora sera l'objet d'une nouvelle analyse de la part du conciliateur. Cette décision sera l'objet d'un nouvel arbitrage, selon ce que les parties choisiront à la suite de la réception de cette décision à être rendue;

ACCUEILLE les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires;

ANNULE la décision de l'Administrateur à l'égard de chacun des points suivants :

DÉCISION DU 24 JANVIER 2025

- 3 - Fissures capillaires au revêtement de béton sur l'isolant de polyuréthane giclé au sous-sol (Immeubles Phases 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8).
- 4 - Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes (Immeubles Phases 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8).
- 5 - Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs (Immeubles Phases 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8).
- 6 - Fissures dalle de béton des balcons avant et infiltration d'eau (Immeubles Phases 3, 6 et 7).
- 7 - Poussière du revêtement des terrasses arrière à l'étage (Immeubles Phases 3 et 7).
- 8- Odeur dans l'unité 3 de rangement au sous-sol (Immeuble Phase 2).
- 9 - Déformation des marches et paliers extérieurs (Immeuble Phase 2).

DÉCISIONS DU 13 JUIN 2025

1 - Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol (Immeuble Phases 2, 3, 4, 6, 7 et 8).

ORDONNE à l'Entrepreneur d'exécuter l'ensemble des travaux correctifs requis pour la correction des éléments suivants :

- i. Humidité au garage et dans les rangements au sous-sol (Immeuble Phases 2, 3, 4, 6, 7 et 8);
- ii. Décollement du fini du revêtement léger sur ses arrêtes (Immeubles Phases 2, 3, 4, 6, 7 et 8);
- iii. Dommages au revêtement léger à côté des escaliers extérieurs (Immeubles Phases 2, 3, 4, 6, 7 et 8);
- iv. Fissures dalle de béton des balcons avant et infiltration d'eau (Immeubles Phases 3, 6 et 7);
- v. Poussière du revêtement des terrasses arrière à l'étage (Immeubles Phases 3 et 7);
- vi. Odeur dans l'unité 3 de rangement au sous-sol (Immeuble Phase 2);
- vii. Déformation des marches et paliers extérieurs (Immeuble Phase 2).

Le tout selon les normes et les règles de l'art applicables dans l'industrie de la construction, et ce au plus tard dans les six (6) mois de la décision à intervenir, mais ceci en respect des directives minimales suivantes :

- A) Que l'ensemble de ces travaux soient précédés de la préparation de plans et devis d'intervention dressés par une firme d'architectes reconnue, le tout aux frais de l'Entrepreneur et de l'Administrateur;
- B) Que tous les travaux exécutés par l'Entrepreneur soient surveillés par un professionnel désigné par l'Administrateur devant en outre en confirmer à la fin leur conformité, le tout aux frais de l'Entrepreneur et de l'Administrateur;
- C) Pour le point 1 de chacune des phases, les travaux devront prévoir au minimum :
 - i. La correction des dalles afin d'en permettre le drainage efficace vers les drains de planchers;
 - ii. La vérification et la correction de tous les assemblages et au besoin leurs remplacements à la jonction des revêtements extérieurs et des murs de

fondation sur tout le périmètre des Immeubles afin d'éradiquer toute infiltration d'eau, y incluant la partie inférieure des murs au niveau de la dalle de béton des perrons afin d'assurer leur étanchéité à la jonction de la maçonnerie et du fibrociment et faire cesser les infiltrations d'eau dans les garages en ces lieux;

- iii. La création d'un larmier à 25 mm des murs sous la dalle du balcon et sceller à l'aide d'un scellant à béton le joint entre le dessous de la dalle et les murs extérieurs sous le balcon de la Phase 7;
- iv. La vérification et la correction de toutes les infiltrations d'eau aux murs de fondation périmétriques;
- v. La correction des pentes de terrain aux abords des fondations sur tous les périmètres des bâtiments des six (6) phases;
- vi. Le remplacement complet des drains français périmétriques des bâtiments en respect de la Norme BNQ 3661-500/2012, profitant en outre des excavations inhérentes à ces travaux pour corriger tout manquement à l'imperméabilisation des murs de fondation, et procéder à leur isolation par l'extérieur, tel que prévu aux plans originaux de construction;
- vii. La modification des revêtements périmétriques ou des hauteurs de sol de manière à respecter les dégagements prescrits par les normes applicables, et en s'assurant de la pose adéquate de la membrane blueskin excédant le sol et se décollant présentement par endroit;
- viii. Une fois l'ensemble des sources d'infiltrations et de condensation corrigés, l'installation du déshumidificateur préconisé par l'Administrateur et la décontamination des garages et rangements sous la supervision de Benjel Chimistes Conseils, le tout aux frais de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur;
- ix. Une fois la décontamination terminée, l'isolation des garages et rangements en respect des normes et règles de l'art applicables, en prenant soin de respecter les propriétés ignifuges nécessaires, le cas échéant;

D) Pour les points 4 et 5, les travaux devront prévoir au minimum :

- i. Le remplacement de l'intégralité des revêtements muraux légers extérieurs, en respectant les normes applicables, les prescriptions des manufacturiers ainsi que les règles de l'art;
- ii. La correction de l'ensemble des solins et membranes sous-jacents à ces revêtements;

E) Pour la poussière des revêtements de Trex des terrasses des phases 3 et 7, les travaux devront prévoir au minimum :

- i. Le remplacement intégralement du revêtement, en s'assurant que lors de la reconstruction, l'ensemble des normes et règles de l'art relatives à ces matériaux soient respectés, notamment afin qu'ils ne constituent pas une source additionnelle d'infiltration d'eau dans les bâtiments;

F) Pour la déformation des marches de la Phase 2 :

- i. Remplacer les marches par un matériau possédant une capacité portante suffisante pour l'usage résidentiel qui en est fait, comme la fibre de verre, utilisé dans les autres phases;

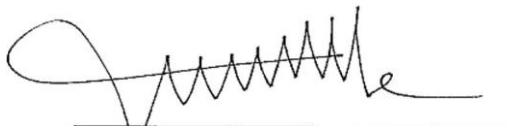
À défaut par l'Entrepreneur de se conformer aux travaux ci-avant ordonnés, **ORDONNE** à l'Administrateur de les exécuter à l'intérieur d'un délai supplémentaire de trois (3) mois après l'expiration de ce premier délai;

RÉSERVE aux Bénéficiaires le droit de s'adresser de nouveau à l'Entrepreneur, à l'Administrateur et, ultimement, au présent Tribunal, si la méthode corrective s'avère inefficace;

Conformément à l'article 124 du Règlement, **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires l'ensemble de leurs frais d'expertise totalisant 58 367,77\$, laquelle somme devant être payée dans un délai de 30 jours de la décision à être rendue, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

LE TOUT avec frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur et de l'Entrepreneur conformément à l'article 123 du Règlement. Advenant le paiement des frais plus de 30 jours de la décision, l'intérêt légal devra y être ajouté;

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;



JEAN MORISSETTE, arbitre

DÉCISIONS SOUMISES, ÉTUDIÉES ET CONSIDÉRÉES

Bénéficiaires

Cohen c. Deschênes, 2017 CanLII 660 (QCCS);

Cloutier c. Beaulieu, 2019 CanLII 2208 (QCCQ);

Langevin c. Côté, 2024 CanLII 2687 (QCCQ);

Lepage c. Bergeron, 2022 CanLII 1461 (QCCQ);

Maltais c. Rona inc., 2022 CanLII 322 (QCCQ);

2433-2553 Québec inc. et Cabral, 1998, SORECONI 11092001;

Fortier et Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 2006 CanLII 60491 (QC OAGBRN);

Gallego et Habitations Nouvelle Demeure inc., 2021 CanLII 155600 (QCOAGBRN);

Laliberté et Construction Duréco inc., 2020 CanLII 115665 (QCOAGBRN);

Lepage et Deltec Construction inc., 2019 CanLII 70698 (QC OAGBRN);

Ménard et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), 2016 CanLII 155759 (QC OAGBRN);

Provost et 3858081 Canada inc. (Maisons Dominus), 2016 CanLII 155760 (QC OAGBRN);

Pun et 3858081 Canada inc., 2017 CanLII 152274 (QC OAGBRN);

Ruthven c. Construction G.P. Bertrand inc., 2025 CanLII 40418 (QCOAGBRN);

SDC Square-Angora IA c. Groupe Construction Design 450 inc., 2021 GAMM 2019-04-18;

Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions KnightsBridge inc., 2021 CCAC S20-100201-NP;

Syndicat de copropriété Le Jouvence c. 9187-2903 Québec Inc., 2010 GAMM 2010-12-016;

Vaillancourt et Constructions Louis-Seize et Ass. inc., 2023 CanLII 136004 (QC OAGBRN);

Administrateur

Tremblay et Rochefort c. Maison Laprise inc. et al. 2011 CCAC (arbitre Me Jean Dallaire).

Rae et Nutter c. Construction Réal Landry inc. et al. 2008 GAMM (arbitre Me Johanne Despatis).

Construction Réal Landry inc. c. Rae et als. 2011 QCCA 1851

Savard et Trudel c. KS Construction inc. et al. 2018 CCAC (arbitre Me Luc Chamberland).

Les Habitations Innovatel inc. c. Boivins et als. 2025 GAMM (arbitre Me Clément Lucas).

ABB c. Domtar (2007) CSC 50.

SDC Condos de la Côte c. Construction Belgamme (2004) Inc et autre (arbitre Roland-Yves Gagné, CCAC S18-012202-NP)