

## ARBITRAGE

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

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**ROSANNA DI PERNA et GEORGE LIAKOPOULOS**  
Bénéficiaires

Et

**9122079 CANADA INC. / LES JARDINS LAVOIE**  
Entrepreneur

Et

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

N° dossier / Garantie : 152717-5280  
N° dossier / GAJD : 20210203  
N° dossier / Arbitre : 35304-45

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit  
Pour le Bénéficiaire : Rosanna Di Perna et George Liakopoulos  
Pour l'Entrepreneur : Yoga Raj  
Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer  
Date d'audience : Le 15 septembre 2021  
Lieu : Visite chez les bénéficiaires et poursuite en mode virtuel  
Date d'audience : Le 23 novembre 2021  
Lieu : En mode virtuel  
Immeuble concerné : 4978, rue Lavoie, Pierrefonds  
Date de la décision : Le 20 décembre 2021

## LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes<sup>1</sup> :

**B-1:** *Liste des témoins;*

**B-2:** *Rapport d'inspection de la maison AmeriSpec et communication principale par courrier électronique du rapport à l'Entrepreneur, y compris le partenaire, le 3 juillet 2018. Communication par courrier électronique et fichier de rapport partagés avec la gestionnaire GCR Anne Delage T.P. le 8 mai 2019 car il y a des points sur le rapport d'inspection de la maison qui restent **en suspens** jusqu'à ce jour. Point 1 ;*

**B-3:** *Décision de l'Administrateur GCR du 18 février 2021 – Moisissure à l'extérieur du mur de fondation arrière;*

➤ *Points 2-3 incluant les images avec détails.*

**B-4:** *Décision de l'Administrateur GCR du 18 février 2021 – fissures dans le mur de la buanderie;*

➤ *Points 4-7 incluant les images avec détails.*

**B-5:** *Décision de l'Administrateur GCR du 18 février 2021 - Moisissure à la base du mur du garage*

➤ *Points 8-9 incluant les images avec détails.*

**B-6:** *Décision de l'Administrateur GCR du 18 février 2021 – Membrane étanche sur la fondation;*

**B-7:** *Décision de l'Administrateur du 18 février 2021 – Espace entre la porte patio coulissante et la plinthe;*

➤ *Point 18 incluant les images avec détails.*

**B-8:** *Décision de l'Administrateur GCR datée du 18 février 2021 – Fissure à la fondation:*

➤ *Points 19-25 incluant images de la sortie extérieure de la pompe de puisard pour l'eau, y compris l'accumulation d'eau avec des détails et des travaux terminés pour le raccordement d'un tuyau blanc souterrain;*

**B-9:** *En liasse, 3 photos;*

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'une traduction de l'anglais

**B-10** Facture de Thermo Elite Inc. datée du 26 octobre 2020 au montant de 229,95 \$;

**B-11** Facture de Simon Breault Gosselin, ingénieur, datée du 9 novembre 2021 au montant de 862,31 \$.

[2] L'Entrepreneur n'a produit aucune pièce.

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

Documents contractuels

**A-1:** Contrat préliminaire signé le 18 mars 2018;

**A-2:** Contrat de garantie signé le 2 juillet 2018;

**A-3:** Formulaire d'inspection préreception signé le 2 juillet 2018;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

**A-4:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur, datés du 5 au 11 novembre 2020, avec en pièces jointes :

- Le rapport d'inspection thermique par Thermo Élite inc., daté du 26 octobre 2020;
- Des photos.

**A-5:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, datés du 10 au 23 novembre 2020, avec en pièces jointes :

- Des photos.

**A-6:** Échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur, datés du 28 novembre 2020, avec en pièces jointes :

- Des photos.

**A-7:** En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours et sa preuve de remise, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 30 novembre 2020, avec en pièces jointes :

- Le formulaire de dénonciation daté du 10 novembre 2020;
- Les échanges de courriels cités de A-4 à A-6.

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

**A-8:** En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 février 2021, et la preuve de remise aux Bénéficiaires, datée du 18 février 2021;

**A-9:** En liasse, le courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 mars 2021, auquel sont joints :

- L'accusé de réception de la demande d'arbitrage et la nomination de l'arbitre datée du 3 mars 2021;
- La demande d'arbitrage formelle des Bénéficiaires datée du 3 mars 2021;
- La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-8.

**A-10** Curriculum Vitae d'Anne Delage.

### **LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE**

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Rosanna Di Perna
- George Liakopoulos
- Nicole Maher

[5] Pour l'Entrepreneur :

- Yoga Raj

[6] Pour l'Administrateur :

- Anne Delage

### **LES FAITS**

[7] Le 30 mars 2018, intervient un contrat préliminaire (A-1) entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires pour l'acquisition par les Bénéficiaires d'un immeuble à construire par l'Entrepreneur et aujourd'hui sis au 4978, rue Lavoie, à Pierrefonds (l'« **Immeuble** »).

[8] L'Immeuble est une maison unifamiliale de deux (2) étages jumelés au 4980, rue Lavoie et partie à un projet de cinq (5) immeubles identiques (10 maisons jumelées) connus comme étant le projet « Les Jardins Lavoie » (le « **Projet** »).

[9] Le 20 juillet 2018, les Bénéficiaires prennent réception de l'Immeuble (Formulaire d'inspection préreception, A-3).

- [10] Les 10 (A-7), 23 (A-5) et 28 (A-6) novembre 2020, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur et à l'Entrepreneur 13 déficiences (ci-après identifiées comme étant des « **items** »).
- [11] Le 18 février 2021, Anne Delage, conciliatrice pour l'Administrateur, rend une décision (A-8) sur les 13 items de la réclamation des Bénéficiaires (la « **Décision** »). Les items 1 à 4 sont accueillis et les items 5 à 13 rejetés.
- [12] Le 3 mars 2021, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage des items 5 à 13 de la Décision (A-8).
- [13] En raison du désistement des Bénéficiaires durant l'instance des items 5, 7, 9, 11 et 12, la présente sentence arbitrale ne dispose donc que des items 6, 8, 10 et 13.

### **Item 6 – Présence d'humidité sur l'extérieur du mur de fondation arrière**

- [14] Le 23 novembre 2020, les Bénéficiaires dénoncent (A-6) à l'Administrateur et à l'Entrepreneur ce qui suit :

*« Backyard underneath staircase, the wall has moisture throughout the summer hot days, even when temperature was above 30+ Celsius and with no rain for weeks. Dampness is always visible on the wall and new uni-stone platform completed May 7<sup>th</sup>, 2020.»*

- [15] Le 15 septembre 2021, lors de la visite de l'Immeuble avec les parties, le Tribunal constate la situation dénoncée et similaire à la photo A-6.
- [16] Le 23 novembre 2021, lors de la seconde journée d'audition, les Bénéficiaires déposent trois (3) autres photos (en liasse, B-9) où l'on perçoit une détérioration des joints de ciment qui se détachent par endroit et laisse un espace visible entre le mur de fondation et le pavé uni.
- [17] De plus, le crépi appliqué sur la portion apparente du mur de fondation s'effrite, tel que constaté lors de la visite de l'Immeuble et des photos prises en novembre 2018 par les Bénéficiaires (B-8, p. 108, 109 et 111).
- [18] À la Décision A-8, Mme Delage conclut que la situation dénoncée « *n'est pas anormale et ne nécessite pas de correction* ».
- [19] À l'audition, Mme Delage explique la présence de traces d'humidité sur le mur de fondation de l'Immeuble par la nature du sol qui ne permet pas à l'eau de pluie de percoler plus rapidement.
- [20] Quant au décollement du crépi, Mme Delage soumet qu'il s'agit d'une considération esthétique non couverte par la garantie de l'Administrateur et, sous réserve de cet argument, la dénonciation des Bénéficiaires est tardive, puisqu'il ne peut s'agir pas d'un vice caché.

[21] En l'absence de dommage matériel, Mme Delage est d'avis qu'il n'y a pas lieu pour l'Entrepreneur d'intervenir.

a) L'inspection en cours de construction par l'Administrateur des immeubles du Projet

[22] À l'exception de l'Immeuble des Bénéficiaires, l'Administrateur a effectué une inspection des travaux de construction de l'Entrepreneur de tous les immeubles du Projet.

[23] Les Bénéficiaires ont déposé le rapport d'inspection (B-6) de l'unité jumelée à leur Immeuble.

[24] Le 16 mai 2021, jour d'inspection des travaux de l'Entrepreneur à l'immeuble jumelé à celui des Bénéficiaires, l'Administrateur soulève neuf (9) items qui doivent être corrigés par l'Entrepreneur.

[25] L'un des points à corriger concerne l'enveloppe de l'Immeuble. Un extrait est reproduit ci-dessous:

**« Membrane de revêtement intermédiaire exigée et mise en œuvre**

***Lors de l'inspection, nous avons observé qu'une partie de la membrane de revêtement intermédiaire exigée et mise en œuvre (« pare-intempéries ») pour l'enveloppe extérieure du bâtiment ne recouvre pas suffisamment bien la totalité de murs extérieurs pour former un assemblage performant du deuxième plan de protection de l'enveloppe du bâtiment de type ossature légère en bois.***

***Cette situation pourrait affecter la performance des assemblages et occasionner des infiltrations et la détérioration prématurée de l'enveloppe du bâtiment.***

***Assurez-vous de compléter les éléments déficients par l'ajout de membrane de revêtement intermédiaire chevauchée d'au moins 100 mm aux joints et/ou la pose de solin adéquatement chevauché au bas des murs extérieurs avant l'installation du revêtement de finition extérieure. » (p. 6 de 12, pièce B-6)***

[26] Sans en expliquer la raison, l'Administrateur admet qu'aucune inspection n'a été effectuée au cours de la construction de l'Immeuble des Bénéficiaires.

b) La réclamation des Bénéficiaires

[27] En raison des déficiences observées lors de la construction de l'enveloppe de l'immeuble jumelé à celui des Bénéficiaires lors de sa construction (B-6) et des dommages constatés à l'enveloppe de l'Immeuble des Bénéficiaires, le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires ont démontré par une preuve prépondérante le bien-fondé de l'item 6 de leur réclamation.

- [28] L'Administrateur soumet que Mme Delage s'est basée sur des faits pour justifier le rejet de l'item 6. Le Tribunal est d'avis contraire, en raison de la mauvaise exécution observée et connue de l'Administrateur des travaux de l'Entrepreneur à l'Immeuble jumelé à celui des Bénéficiaires et de l'absence d'une telle inspection de l'Immeuble des Bénéficiaires; faits qui auraient dû inciter Mme Delage à investiguer davantage les anomalies observées à l'Immeuble.
- [29] Le Tribunal rejette également l'argument de l'Administrateur qu'il y a absence de dommage. Le Tribunal est plutôt d'avis de la présence d'un ou de plusieurs vices cachés à l'enveloppe de l'Immeuble et dont les dommages se manifestent par l'humidité observée à la base du mur de fondation, à l'effritement des joints entre le pavé uni et le mur de fondation et au soulèvement du crépi.
- [30] Conséquemment, le Tribunal accorde la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Administrateur d'effectuer une expertise de l'enveloppe de l'Immeuble des Bénéficiaires. L'Entrepreneur devra ensuite exécuter les travaux correctifs requis. À défaut, l'Administrateur devra y remédier selon les dispositifs de la présente sentence arbitrale.

#### **Item 8 – Présence d'humidité à la base du mur du garage**

- [31] Pour les mêmes motifs que ceux exposés à l'item 6, le Tribunal accueille l'item 8 de la réclamation des Bénéficiaires.

#### **Item 10 – Membrane hydrofuge sur la fondation**

- [32] Les Bénéficiaires craignent que l'Immeuble n'a pas été correctement imperméabilisé.
- [33] L'Entrepreneur soumet qu'il a, comme il se doit, appliqué une membrane bitumineuse à l'enveloppe de l'Immeuble.
- [34] Mme Delage conclut à la Décision comme suit :

*« L'administrateur a été en mesure de vérifier les photos prises par son service d'inspection de chantier et a pu constater la présence d'un produit bitumineux. »*

- [35] Toutefois, aux fins de sa Décision, Mme Delage reconnaît s'être fiée par erreur au rapport d'inspection de l'immeuble jumelé et non à celui des Bénéficiaires, puisqu'aucun rapport d'inspection n'a été fait de l'Immeuble des Bénéficiaires. D'ailleurs, l'immeuble sur la photo reproduite à la Décision de Mme Delage est l'immeuble jumelé et non l'Immeuble des Bénéficiaires.
- [36] Conséquemment, le Tribunal accueille la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Administrateur d'effectuer une expertise pour vérifier si une membrane bitumineuse a été posée sur l'enveloppe de l'Immeuble des Bénéficiaires. Dans la négative, l'Entrepreneur devra exécuter les travaux

correctifs requis. À défaut, l'Administrateur devra y remédier selon les dispositifs de la présente sentence arbitrale.

### **Item 13 – Fissure à la fondation**

- [37] Les Bénéficiaires ont constaté une fissure du côté intérieur de la fondation sous l'escalier menant au sous-sol de l'Immeuble.
- [38] Selon Mme Delage, les fissures ne sont pas suffisamment prononcées pour requérir une intervention de l'Entrepreneur.
- [39] La crainte que suscitent les malfaçons observées des travaux de l'Entrepreneur à l'Immeuble jumelé des Bénéficiaires (B-6), convainc de nouveau le Tribunal d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis.

### **FRAIS ENCOURUS PAR LES BÉNÉFICIAIRES**

- [40] Le Tribunal condamne l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires les frais qu'ils ont dû encourir pour la visite d'experts dans le but de constater des items dénoncés et qui se seraient avérés inutiles si l'Administrateur avait effectué une inspection de la bonne exécution des travaux de l'Entrepreneur lors de la construction de l'Immeuble des Bénéficiaires. Ces frais sont de 1 092,26 \$ (B-10 : 229,95 \$ et B-11 : 862,31 \$).

### **FRAIS D'ARBITRAGE**

- [41] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

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

**ACCUEILLE** l'item 6 – Moisissure sur le mur arrière de la fondation;

**ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer une expertise pour déterminer la cause de la moisissure sur le mur arrière de la fondation. Cette inspection devra être effectuée dès que les conditions climatiques le permettent, mais au plus tard le 30 avril 2022 ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer sur réception aux Bénéficiaires le rapport d'expertise;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis auxquels conclut le rapport d'expert dans les 45 jours suivant la communication du rapport ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires. À défaut de s'exécuter, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux requis dans un délai de 45 jours suivant l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;



\* \* \*

**ACCUEILLE** l'item 8 – Moisissure à la base du mur à l'intérieur du garage;

**ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer une expertise pour déterminer la cause de la moisissure à la base du mur à l'intérieur du garage de la fondation. Cette inspection devra être effectuée dès que les conditions climatiques le permettent, mais au plus tard le 30 avril 2022 ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer sur réception aux Bénéficiaires le rapport d'expertise;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis auxquels conclut le rapport d'expert dans les 45 jours suivant la communication du rapport ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires. À défaut de s'exécuter, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux requis dans un délai de 45 jours suivant l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

\* \* \*

**ACCUEILLE** l'item 10 – Membrane imperméable de fondation;

**ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer une expertise pour vérifier si une membrane bitumineuse a été posée sur l'enveloppe de l'Immeuble des Bénéficiaires. Cette inspection devra être effectuée dès que les conditions climatiques le permettent, mais au plus tard le 30 avril 2022 ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

**ORDONNE** à l'Administrateur de communiquer sur réception aux Bénéficiaires le rapport d'expertise;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs requis auxquels conclut le rapport d'expert dans les 45 jours suivant la communication du rapport ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires. À défaut de s'exécuter, **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux requis dans un délai de 45 jours suivant l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

\* \* \*

**ACCUEILLE** l'item 13 – Fissures à la fondation;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger les fissures du côté intérieur de la fondation sous l'escalier menant au sous-sol de l'Immeuble des Bénéficiaires dans les 45 jours de la présente sentence ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires. À défaut de s'exécuter, **ORDONNE** à l'Administrateur

d'effectuer les travaux requis dans un délai de 45 jours suivant l'expiration du délai accordé à l'Entrepreneur ou à une autre date, de consentement avec les Bénéficiaires;

\* \* \*

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer aux Bénéficiaires la somme de 1 092,26 \$ dans les 30 jours de la présente sentence arbitrale;

**CONDAMNE** l'Administrateur aux frais d'arbitrage.

À Montréal, le 20 décembre 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pierre Brossoit', written over a horizontal line.

Me Pierre Brossoit, arbitre