

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES LOFTS  
CHEVRIER 4 699 844;**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **9201-0776 QUÉBEC INC.;**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **GARANTIE QUALITÉ HABITATION;**

(ci-après l' « **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S16-011501-NP**

---

**Décision**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Richard Lavoie

Pour l'Entrepreneur : Me Christine Gosselin

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Date de la Décision : 17 juin 2016

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires : Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier  
4 699 844  
6415, rue Corbière, app. 309  
Brossard (Québec) J4Z 0H8

Et leur procureur :  
Me Richard Lavoie  
Avocat  
10, Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2Y 1B7

Entrepreneur: 9201-0776 Québec Inc.  
1981, Bernard-Pilon  
Beloil (Québec) J3G 4S5

Et leur procureur :  
Me Christine Gosselin  
Contentieux juridique Habitations Trigone  
1981, Bernard-Pilon  
Beloil (Québec) J3G 4S5

Administrateur : Garantie Qualité Habitation  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son procureur :  
Me François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis avocats  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2



### Plumitif

15.01.2016	Réception de la demande d'arbitrage
26.01.2015	Transmission de la notification d'arbitrage
04.02.2016	Confirmation et transmission de la nomination de l'arbitre
10.02.2016	Réception de la comparution de Me Christine Gosselin pour l'Entrepreneur
16.02.2016	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence / conférence de gestion
17.02.2016	LT aux parties : confirmation de la date et heure de l'appel conférence / conférence de gestion
24.02.2016	LT aux parties : rappel quant à l'appel conférence / conférence de gestion
25.02.2016	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal
29.02.2016	LT de l'Administrateur : n'entend plus présenter d'objection préliminaire
07.06.2016	LT aux parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
10.06.2016	Enquête et audition en salle 1.06 du Palais de justice de St-Jean-sur-Richelieu
17.06.2016	Décision

### Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel détenu en copropriété aussi connu et identifié comme le 6415, rue Corbière à Brossard (ci-après «l'immeuble»);
- [2] La réception du bâtiment (parties communes) fut en date du 30 avril 2012, première réclamation écrite pertinente fut reçue par l'Administrateur le 12 juin 2015 et inspections s'en sont suivies les 10 septembre et 1<sup>er</sup> octobre 2015;
- [3] Étaient présents lors de l'inspection qui a donné source à la décision de l'Administrateur, outre l'inspecteur (Monsieur Michel Arès), le représentant du gestionnaire immobilier des Bénéficiaires (Monsieur André Grenier) et une représentante de l'Entrepreneur (Madame Marie-Pier Racine);
- [4] La décision de l'Administrateur porte date du 26 octobre (2015) et conclue que les griefs des Bénéficiaires concernant le revêtement extérieur d'acrylique (SIFE) n'est pas reconnu dans le cadre de la garantie;
- [5] En date du ou vers le 15 janvier 2016, le Centre a reçu par courriel de la part du procureur des Bénéficiaires, une demande d'arbitrage et le soussigné a été désigné le 4 février 2016;
- [6] Une conférence de gestion a eue lieu le 25 février 2016;





- [7] L'enquête et audition a eu lieu le 10 juin (2016) à compter de 9 :30 heures en salle 1.06 du Palais de justice de St-Jean-sur-Richelieu;
- [8] Étaient présent à l'enquête et audition : Me François-Olivier Godin (*Bélanger Paradis avocats*) accompagné de Monsieur Michel Arès (conciliateur) pour l'Administrateur, Me Christine Gosselin (*Contentieux juridique Habitations Trigone*) accompagnée de Madame Marie-Pier Racine (représentant de l'Entrepreneur) pour l'Entrepreneur et Me Richard Lavoie (*Avocat*) accompagné de Monsieur Alexandre Weisthoff (*Laucandrique – gestion de copropriétés*) pour les Bénéficiaires;

### **Valeur en litige**

- [9] La valeur en litige est de classe 5 (plus de 60 000 \$);

### **Problématique**

#### **Selon les Bénéficiaires**

- [10] Le revêtement acrylique installé au pourtour de l'Immeuble des Bénéficiaires est inadéquat;
- [11] Il est proposé que le revêtement (ou du moins sa pose et son installation) est à ce point difforme aux règles de l'art qu'il affecte sérieusement la pérennité de l'Immeuble et que la problématique est d'une telle sévérité qu'elle rencontre les critères de «vice de construction» au sens du Règlement;

#### **Selon l'Administrateur**

- [12] L'Administrateur, à la décision source du présent arbitrage, du 26 octobre 2015 (sous la plume du conciliateur Monsieur Michel Arès), en vient à la conclusion sur la foi de :
- [12.1] ses observations personnelles;
- [12.2] certains extraits du guide de performance de l'APCHQ (lequel suggère qu'il faut assurer un entretien régulier du calfeutrage et des scellants pour garantir l'efficacité d'un parement);
- [12.3] l'inspection pré-réception des parties communes sous la plume de Monsieur George Fallas, architecte (pièce A-10);
- [12.4] sur sa lecture d'observation notée au rapport Niovox du 22 mai 2015 (pièce A-5);



[13] L'Administrateur donc considère que les observations notées à la pièce A-5 se devaient d'être visible lors de l'inspection préachat (pièce A-10) donc, s'il s'agissait d'un vice, il ne s'agissait certainement pas d'un vice «caché»;

[14] Subsidiatement, l'Administrateur constate «insuffisance de gravité des dommages» apte à qualifier la problématique de comme «vice de construction»;

[15] L'Administrateur donc, sommairement, plaide :

[15.1] l'inspection préachat (l'architecte Fallas, pièce A-10) aurait dû constater la présence d'indices visibles et alerter les Bénéficiaires à procéder à un examen plus approfondi; il s'agissait alors, selon l'Administrateur, d'indice(s) visible(s) et que la possibilité de découvrir un vice suffit pour qu'il ne soit pas caché (que la jurisprudence mentionne que la possibilité de découvrir un vice suffit pour qu'il ne soit pas caché. De même, la présence d'indice visible susceptible de soulever des soupçons sert à déterminer si l'acheteur a agit avec prudence et diligence requise par la Loi) et parce que l'inspection aurait dû constater ce problème, le défaut de «l'inspecteur» d'alerter les Bénéficiaires ne permet pas à ce dernier, aujourd'hui, d'alléguer qu'il était «caché»;

[15.2] subsidiairement, si la problématique peut être qualifiée comme «vice caché», considérant que nous sommes entre la troisième (3<sup>e</sup>) et cinquième (5<sup>e</sup>) année de garantie, la problématique doit se qualifier de «vice de construction» au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec afin que la garantie trouve application et que, toujours selon l'Administrateur, la problématique ne rencontre pas ce critère de gravité;

### **Selon l'Entrepreneur**

[16] L'Entrepreneur fait sienne la position de l'Administrateur;

### **Admission**

[17] Chose importante ici à remarquer : l'Administrateur (Monsieur Michel Arès) déclare que n'eut été de la question concernant «l'omission» de l'inspecteur pré-réception, la problématique constituerait un vice caché mais pas de gravité telle à la qualifiée de vice de construction;

### **La preuve**

[18] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas, au long et avec force de détails, tous et chacun des éléments de preuve qui ont été soumis, je me permettrai de me limiter à reprendre que les éléments ginglymes au délibéré et à la décision;





- [19] Tel que préalablement ci-haut reprit (paragraphe 1 et suivants), il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise dont une partie du revêtement (pourtour extérieur) est composé d'un crépi d'acrylique (SIFE);
- [20] De façon plus précise, il s'agit d'un revêtement extérieur apposé sur toutes les (13) sections (colonnades) de fenêtres en saillies enveloppées de crépi d'acrylique;
- [21] Ces parties de la structure de la (les) façade(s) comportent :
- [21.1] aucun mécanisme de rejet d'eau ni de moulures ou de profilés métalliques au-dessus des ouvertures des fenêtres;
  - [21.2] absence de contre solin (ou larmier) sous les fenêtres;
  - [21.3] absence de solin (à proximité du niveau du sol);
- [22] Si ces «absences» sont discernables à l'œil nu, elles ne sont pas nécessairement signe de vice et/ou malfaçon;
- [23] La preuve nous apprend qu'ils peuvent être superfétatoire si les huit (8) étapes (couches – détails d'exécution) recommandées par le guide de «Système d'isolation des façades avec enduits» (2004) de la SCHL (imbriqué et composante de la pièce B-2) pour la pose de crépi d'acrylique sont suivies;
- [24] La preuve incontestée révèle que la mise en place du revêtement ne comporte aucune cavité drainante ou membrane d'étanchéité;
- [25] Cet assemblage ne respecte pas les règles de l'art et encore moins les objectifs visés par le Code national du bâtiment;
- [26] Selon l'analyse (non contestée et non contredite) de l'expert retenu par les Bénéficiaires, lequel témoigne à l'appui de son rapport d'expertise (pièce B-2) : *«...ceci s'inscrit en faux sur l'ensemble des règles de base pour la construction de murs extérieurs performants»;*
- [27] L'expert expose que les matériaux et les méthodes d'installation du revêtement ne sont pas conformes au Guide de la SCHL, non plus qu'à la section 5 du Code national du bâtiment et réfère, entre autre, aux dispositions de l'article 5.1.4.2 (que les matériaux de l'ensemble des composantes de ce revêtement ne résiste pas à toute(s) forme(s) raisonnablement prévisible de détérioration compte tenu, entre autre, de leur exposition) et de l'article 5.6 (ces mêmes composantes exposées aux précipitations ne sont pas réalisés de façon à réduire au minimum les infiltrations dans la composante de l'ensemble de la construction);



[28] Je me permets, ici, de reprendre *in extensio*, les conclusions (à la pièce B-2) de Monsieur Gautreau, lesquelles se lisent comme suit :

*«...Le revêtement d'enduit d'acrylique n'a pas été réalisé selon les règles de l'art ni en respect des exigences du Code du bâtiment (sic). Le revêtement ne comporte aucune membrane d'étanchéité ou de cavité derrière, ni de solin ou rejet d'eau approprié, ce qui empêche l'eau de se drainer et au mur de s'assécher.*

*Actuellement, cela cause des accumulations d'eau et d'humidité, ce qui endommage la structure de bois et l'isolant rigide qui compose le parement. Ces dommages ne pouvaient être aperçus autrement que par la réalisation d'ouvertures.*

*Rappelons que l'expérience et les recherches des années passées ont démontré plusieurs irrégularités et cas problématiques sérieux liés au crépi d'acrylique. Laissés dans leur condition actuelle, les dommages à la structure vont s'amplifier et engendrer encore plus de désordres comme nous avons pu déjà l'observer à d'autres bâtisses équivalentes aux alentours. (...)*»

[29] Constat accablant, des ouvertures ont été, par la suite, pratiquées (et le soussigné se réfère aux épreuves photographiques qui ont été reproduites et déposées, de consentement, sous la cote B-2.1 et plus particulièrement aux pages 1, 2 et 3) lesquelles démontrent un état avancé de décomposition et de moisissure;

[30] Nous le savons, moisissure désigne présence de champignon microscopique. Nous savons, de plus, que les moisissures sont des eucaryotes, ce qui les différencie des bactéries qui sont des procaryotes;

[31] Nous savons, de plus, que les moisissures sont hétérotrophes car elles ne peuvent pas, à la différence des végétaux, synthétiser la matière organique à partir du gaz carbonique atmosphérique. Les moisissures doivent donc puiser dans le milieu ambiant : l'eau, les substances nutritives et les éléments minéraux qui sont nécessaires à la synthèse de leur propre matière. Les moisissures absorbent à travers la paroi de leur appareil végétatif (pourquoi on dit alors que les moisissures sont absorbotrophes). Nous savons aussi que les moisissures sont saprophytes, ce qui signifie qu'elles se développent sur et au détriment de matériaux inertes très variés comme le bois en les dégradant;

### **Question de santé et de sécurité**

[32] Mes propres recherches auprès du Ministère fédéral de la Santé m'apprennent que la grande majorité des moisissures, sans induire nécessairement une réaction allergique, peuvent agir de manière indirecte sur l'augmentation de





manifestation allergique, altération du système immunitaire (pour ne rien dire de l'inflammation des voies respiratoires, maux de tête) et par le fait même, amplifient de façon dramatique une sensibilisation pré-existante;

- [33] Certaines moisissures peuvent produire des composés toxiques et les personnes vivant dans un logement contaminé par les moisissures peuvent être victime de symptômes non spécifiques tels que : fatigue, maux de tête, malaises, douleurs musculaires, problèmes musculaires, problèmes dermatologiques, troubles neurologiques;
- [34] Nous savons, de plus, et ceci est de connaissance judiciaire, que certaines personnes sont plus vulnérables que d'autres aux moisissures. C'est le cas des enfants, des aînés et des personnes qui ont des problèmes de santé comme l'asthme et/ou des allergies. Puisque certaines personnes sont plus sensibles que d'autres, aucune quantité de moisissure n'est dépourvue de risque. Puisque certaines moisissures en suspension dans l'air peuvent causer des infections pulmonaires graves chez les personnes dont le système immunitaire est affaibli, il y a «péril en la demeure»;
- [35] Selon les parties à l'enquête, les treize (13) sections de colonnades (de fenêtres en saillie) au pourtour du bâtiment furent construites (assemblées) pareillement, à savoir sans avoir suivi les huit (8) étapes (couches, détails d'exécution) recommandées, sans aucun mécanisme de rejet d'eau ni de moulures ou de profilés métalliques au-dessus des ouvertures des fenêtres, sans contre solin (ou larmier) sous les fenêtres et sans solin à proximité du niveau du sol;

### **Jugé**

#### **Sur le premier argument de l'Administrateur (*infra* [15.1])**

- [36] Sur ce point bien précis, l'Administrateur suggère que ces observations au rapport de la pièce A-4, étaient visibles lors de l'inspection de l'architecte, Georges Fallas;
- [37] Les déficiences auxquelles fait référence le conciliateur sont bien entendues :
- [37.1] rejet d'eau ou de moulures profilées métalliques au-dessus des ouvertures des fenêtres;
  - [37.2] absence de contre solin (ou larmier);
  - [37.3] absence de pente favorisant le drainage aux tablettes inférieures des portes et fenêtres;
  - [37.4] absence de solin au bas des murs pour rejeter l'eau, sans aucune cavité de drainage dans la barrière du parement;





- [38] La preuve non contredite nous apprend que ces «absences» sont «normales» si l'ouvrage (comprendre «assemblage») est conforme au protocole;
- [39] La bonne foi se présument, si l'architecte a présumé du respect par l'entrepreneur général des règles de l'art ainsi que des dispositions du Code national du bâtiment concernant la résistance à la détérioration des matériaux et des composantes de l'ensemble de l'immeuble ainsi que la protection de l'ensemble de la construction exposée aux précipitations, nous ne pouvons indument le blâmer (ce dernier étant dans l'obligation de présumer de la compétence et de la bonne foi de l'Entrepreneur);
- [40] L'erreur et/ou le vice se retrouve non pas dans le premier niveau de protection, celui qui est visible de l'extérieur mais bien dans le deuxième niveau de protection qui se doit d'intercepter le trop plein d'humidité qui franchit la première protection pour ensuite l'évacuer (l'éloigner) du bâtiment;
- [41] Pour cette raison, je ne pourrai pas retenir ce premier volet de l'argumentaire de l'Administrateur;

Sur le deuxième (2<sup>e</sup>) argument de l'Administrateur (*supra* [15.2])

- [42] Je comprends ici qu'il est possible que la problématique soit à un stade embryonnaire et qu'à l'œil nu paraît modéré mais, nous le savons, la croissance de ces spores est exponentielles et leurs présences dans l'air ambiant quasi indétectable. Ceci, joint au fait que les moisissures sont absorbotrophes et qu'elles se développeront au détriment des composantes de bois (donc ici la structure du bâtiment) est tout sauf négligeable;
- [43] Plusieurs ouvertures furent pratiquées et dans leurs ensembles, elles démontrent avarie, décomposition ou pourriture et donc aussi moisissure (référence à la pièce B-2.1);
- [44] La source de la problématique est dans l'assemblage des treize (13) colonnades de fenêtres en saillie qui sont au pourtour du bâtiment;
- [45] Dans l'instance qui nous concerne, il ne s'agit pas de probabilité mais de réalité. Il y a manifestation réelle qui donne ouverture à une réclamation basée sur la garantie des vices majeurs. Je fais référence à la gravité du vice tant pour la santé et la sécurité (à court ou à moyen terme) des occupants ainsi que subsidiairement la pérennité de la structure qui, si rien n'est fait, ne pourra pas (tout particulièrement vu la pourriture constatée) connaître une vite utile;



## Les dépens

- [46] Puisque les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur leur réclamation, conformément à l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur;
- [47] Il est, de plus, prévu au Règlement que l'arbitre doit statuer (s'il y a lieu) quant au quantum des frais raisonnables d'expertise(s) pertinente(s) que l'Administrateur et l'Entrepreneur devront solidairement rembourser aux Bénéficiaires. C'est fort probablement pour cette raison que le 15 juin 2016 (5 jours de la clôture de l'enquête et audition) que le procureur des Bénéficiaires a transmis trois (3) factures des 22 mai 2015 (574,88\$), 14 mars 2016 (682,16\$) et 9 juin 2016 (1 025,91 \$);
- [48] Vu l'absence de preuve lors de l'enquête et audition quant à la pertinence de ces postes de réclamation, vu l'absence de représentation et/ou demande faite avant ou pendant l'enquête ainsi que subsidiairement lors de l'argumentation;
- [49] Sans me prononcer directement et/ou indirectement quant à la pertinence (critère important prévu par le législateur), ce moyen n'ayant été soulevé en aucun temps avant le délibéré, l'Administrateur et l'Entrepreneur n'ayant eu droit de regard ou réplique, je ne peux y faire droit.

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

**ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires;

**RECONNAÎT** la problématique comme étant de gravité telle qu'elle constitue un vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec;

**LE TOUT**, avec coût du présent arbitrage (excluant les frais d'expertise) contre l'Administrateur.

Montréal, le 17 juin 2016



**Michel A. Jeannot, CI Arb.**  
Arbitre / CCAC

