

# 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)

N° dossier Garantie : 177087-10721 et 177087-11584  
N° dossier GAJD: 2024-1801 et 2024-2906

---

Entre  
**SDC du 41 Sofia**

Et  
**9275-5933 Québec inc-Développement KONA**

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

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires :	SDC du 41 Sofia, Mme Lyne Boileau
Pour l'Entrepreneur :	Me Gabrielle Bourque
Pour l'Administrateur :	Aucun représentant
Date(s) d'audience :	21 octobre 2024
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	5 mars 2025

---

[1] Le 19 janvier 2024, la soussignée était nommée arbitre dans le premier dossier des Bénéficiaires identifié en rubrique.

[2] Les parties ont convenus que les dossiers devaient se traiter simultanément, en un seul processus continue.

[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).

## **CONTEXTE**

Avis de fin des travaux des parties communes	9 mars 2021
Émission du rapport d'inspection Pré-réception des parties communes:	29 juin 2021, suivant la visite du 14 juin 2021

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

<b>Dossier : GAJD#20241801</b>	19 janvier 2024
<b>Décision administrateur : 177087-10721</b>	21 décembre 2023
<b>Formulaire de dénonciation:</b>	7 août 2023
<b>Points contestés :</b>	
1	Isolation insuffisante dans le vide sous-toit
2	Chevauchement inversé entre la membrane de protection de débord de toit et le fascia
3	Absence de soffite non ventilé de part et d'autre des sorties de ventilation au débord de toit
4	Système d'évacuation des eaux de pluie du balcon avant
<b>Dossier : GAJD#20242906</b>	3 juillet 2024
<b>Décision administrateur : 177087-11584</b>	30 mai 2024
<b>Formulaire de dénonciation modifié (du point contesté) :</b>	15 avril 2024
<b>Point contesté :</b>	
1	Chevauchement inversé entre la membrane de protection de débord de toit et le fascia   correctif

### ✓ **LES PIÈCES**

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

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

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

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

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

**Cahier de pièces pour la réclamation 10721**

- ✓ **Cahier de pièces-reçu par courriel le 6 mars 2024**

**Document(s) contractuel(s)**

A-1 Avis de fin de travaux signé le 9 mars 2021;

A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du Syndicat des copropriétaires daté du 9 mars 2021;

A-3 Rapport d'inspection pré-réception effectué par Legault Buboïs daté du 29 juin 2021, suivant la visite du 14 juin 2021 ;

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

A-4 En liasse, le formulaire de dénonciation daté du 7 août 2023 ainsi que la preuve d'envoi par courriel incluant également le courriel du 9 août ajoutant un point ;

A-5 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire 25 août 2023;

A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 29 août 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 7 août 2023 ainsi que la lettre d'ajout du 9 août 2023 (voir A-4);

Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

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

A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires du 41 de Sofia;

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

A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 décembre 2023 ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 21 décembre 2023;

A-10 En liasse, la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 19 janvier 2024, incluant:

Demande d'arbitrage du bénéficiaire datée du 18 janvier 2024;

Décision de l'Administrateur datée du 21 décembre 2023 (voir A-9);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 19 janvier 2024;

A-11 Curriculum vitae du conciliateur.

**Cahier de pièces pour la réclamation 11584**

- ✓ **Cahier de pièces-par courriel le 10 juillet 2024**

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

A-12 Courriel de dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 février 2024, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 28 février 2024;

A-13 Courriel d'ajout à la dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 avril 2024, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 15 avril 2024;

A-14 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 20 mars 2024, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 28 février 2024 (voir A-12);

Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

### **Correspondance(s)**

A-15 Échanges de courriel entre l'Entrepreneur, le Bénéficiaire et l'Administrateur daté du 16 avril 2024;

A-16 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur datés du

4 mai 2024, incluant :

Diverses photos demandées;

Vidéo démontrant l'eau qui coule (voir document en supplément du cahier de pièces);

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

A-17 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 30 mai 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-18 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 juillet 2024, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 29 juin 2024;

Décision de l'Administrateur datée du 30 mai 2024 (voir A-17);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 7 juillet 2024;

Code d'arbitrage;

Guide de vulgarisation d'arbitrage

## **CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE**

[7] Le 29 septembre 2024, une conférence de gestion préalablement à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

[8] Il est convenu lors de cet conférence de gestion qu'une audience sur la recevabilité en arbitrage de la demande des Bénéficiaires en raison des délais de dénonciation devait se tenir préalablement à l'audience sur le fond.

## **AUDIENCE SUR LA RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE**

[9] La rencontre pour débattre de la recevabilité de la demande est le 21 octobre 2024.

**Argumentaire de l'administrateur**

[10] L'Administrateur informe le tribunal le 6 mars 2024, lors de l'envoi du cahier de pièces, que celui-ci n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement, qu'en conséquence, en l'absence de représentants de l'Administrateur cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

[11] Décision-dossier 177087-10721

Les arguments de l'Administrateur étant donc les suivants, tiré de la décision du 23 décembre 2024 :

Point 1 : Isolation insuffisante dans le vide sous-toit

Point 2 : Chevauchement inversé entre la membrane de protection de débord de toit et le fascia

Point 3 : Absence de soffite non ventilé de part et d'autre des sorties de ventilation au débord de toit

Point 4 : Système d'évacuation des eaux de pluie du balcon avant

*Considérant qu'un délai raisonnable selon la jurisprudence est de plus ou moins six mois selon le cas ;*

*Considérant qu'il s'est écoulé plus de dix-neuf mois entre la date de fin de travaux convenue au formulaire d'inspection pré réception identifiée au 14 décembre 2021 et la date de dénonciation du 7 août 2023 qui a été faite conformément à l'article 34.1 du Règlement ;*

*Considérant que malgré les représentations de l'entrepreneur à l'effet qu'il avait l'intention de corriger, nous sommes d'avis que le Syndicat a des responsabilités et un devoir de diligence pour se prémunir de son droit à la garantie ;*

*L'administrateur juge le délai de dénonciation déraisonnable.*

*Pour ce motif, nous rejetons le point.*

[12] Décision-dossier 177087-11854

Les arguments de l'Administrateur étant donc les suivants, tiré de la décision du 30 mai 2024 :

Point 4 : Chevauchement inversé entre la membrane de protection de débord de toit et le fascia | correctif

*À la lecture de la dénonciation écrite, l'administrateur constate que la situation fait déjà l'objet d'un traitement au point 2 de la réclamation 177087-10721 et qu'une demande d'arbitrage a été faite par le Syndicat.*

*Par conséquent, l'administrateur n'a pas à statuer à l'égard dudit point à la présente.*

**Argumentaires et exposé des faits par le Bénéficiaire-Mme Lyne Boileau**

[13] Mme Boileau rappelle les faits et la chronologie des événements :

9 mars 2021 : Date inscrite comme « fin prévue des travaux » dans le cahier de l'administrateur.

14 juin 2021 : Inspection réalisée par Legault Dubois, rapport daté du 29 juillet 2021.

14 décembre 2021 : Date convenue entre les parties pour la fin des travaux (formulaire d'inspection).

23 mars 2022 : Lors d'une réunion de Syndicat, la Garantie de Construction Résidentielle (GCR) a été contacté pour clarifier quelques questions en lien avec la garantie, les délais, et les correctifs non effectués à ce jour.

7 août 2023 : Premier formulaire de dénonciation envoyé à la GCR concernant les non-conformités (réclamation #10721).

21 décembre 2023 : L'administrateur rend une décision rejetant les 6 points de la réclamation, invoquant un dépassement des délais.

[14] Les bénéficiaires informent les parties et font les représentations suivantes soit que le délai est attribuable à plusieurs éléments et aux circonstances suivantes soit les échanges prolongés causés par des réponses tardives de l'entrepreneur et la pénurie de main-d'œuvre et de matériaux évoquée à plusieurs reprises par Kona lors de la pandémie.

[15] Mme Boileau fait référence à une série de courriels inclus en annexe 4 de la décision 177087-10721 de l'administrateur, courriels entre septembre 2021 et septembre 2022 relatant les multiples relances du Syndicat auprès de l'entrepreneur.

Mme Boileau indique et fait référence, aux réponses reçues, notamment celles confirmant des travaux non réalisés ou reportés à plusieurs reprises et aux procès-verbaux de réunions, inclus au cahier de pièces justificatives déposées au cahier de l'administrateur (pièces A et B).

[16] Les bénéficiaires réitèrent leur diligence dans ses démarches et soulignent que les délais de dénonciation sont directement liés à la gestion déficientes l'entrepreneur et l'administrateur.

### **Contre-interrogatoire par l'entrepreneur**

[17] Me Bourque demande une seule question à Mme Boileau, à savoir, si les travaux de correction de toiture ont été effectués.

[18] Mme Boileau confirme que les travaux ont été fait en décembre 2022.

### **Argumentaires et exposés des faits de l'entrepreneur-Mme Véronique Desjardins :**

[19] Mme Desjardins explique que chaque Syndicat engage souvent un inspecteur différent, ce qui oblige l'entrepreneur à analyser les rapports de manière individualisée. Les points relevés lors de l'inspection sont ensuite évalués, avec des intentions précisées pour chacun (à corriger, à vérifier, ou conforme aux normes).

[20] Suivant l'inspection le rapport reçu le 29 juin 2021, Mme Desjardins confirme que la première transmission des positions relatives aux inspections a été réalisée le 7 septembre 2021, sous forme de tableau détaillant les décisions prises pour chaque point soulevé.

[21] Mme Desjardins mentionne les difficultés opérationnelles liées à la pandémie qui ont ralenti certains processus internes.

[22] Concernant l'isolation des conduits de ventilation, la position de l'entrepreneur transmise dans ce tableau indique que les travaux sont conformes aux normes, de plus une validation supplémentaire auprès du fournisseur des équipements et du sous-traitant confirmant le tout.

Mme Desjardins mentionne que suivant cette affirmation dans le tableau, qu'aucun changement de position ni discussions ultérieures n'a eu lieu.

[23] Concernant les soffites ventilés, la position de l'entrepreneur dans le communiqué du 7 septembre indique que c'est conforme au Code de construction malgré la suggestion d'une "bonne pratique" par les bénéficiaires.

[24] Mme Desjardins mentionne que la position est maintenue malgré les préoccupations répétées des bénéficiaires.

[25] Concernant le point à propos de l'évacuation des eaux de pluie de balcon avant, il avait initialement été noté de vérifier pour constater la situation, mais que les vérifications ont révélé qu'il ne s'agissait pas d'un problème de construction. Cette position a été confirmée le 27 mai 2022, malgré des discussions ultérieures.

[26] Et finalement concernant la toiture, suivant une consultation auprès des professionnels, la décision de correction a été prise, mais les travaux ont été retardés à cause des restrictions sanitaires liées à la pandémie.

[27] Mme Desjardins confirme que les travaux ont bien été effectués le 6 décembre 2022.

[28] Mme Desjardins souligne les efforts entrepris pour assurer la conformité et la communication avec les bénéficiaires tout en gérant les défis opérationnels liés à la pandémie. Les positions ont été basées sur des normes établies et validées par des professionnels.

### **Plaidoirie des Bénéficiaires**

[29] Mme Boileau prétend que le délai de dénonciation des problématiques relatives aux parties communes et aux unités d'habitation du 41 Sofia était raisonnable, conformément à l'article 35.1 alinéa 2 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[30] Mme Boileau explique la prétention des Bénéficiaires en appuyant ses arguments ainsi :

[31] 1. Contexte des faits

Les inspections des parties communes, réalisées le 14 juin 2021 par la firme Legault Dubois, se sont déroulées dans les délais de six mois après la fin des travaux le 9 mars 2021. Toutefois, l'entrepreneur, malgré une obligation contractuelle de terminer les travaux avant le 14 décembre 2021, n'a pas respecté ce délai selon les Bénéficiaires.

[32] Le Syndicat de copropriété a agi de manière diligente et raisonnable en maintenant des échanges réguliers et constructifs avec le service après-vente de l'entrepreneur. Ces communications, documentées dans le cahier des pièces (A-9, pages 3, 13, 83) démontrent une approche proactive et de bonne foi.

[33] 2. Circonstances atténuantes

Plusieurs facteurs expliquent le dépassement des délais tel que la pandémie qui a eu des impacts sur la disponibilité de la main-d'œuvre et des matériaux. Ces difficultés, reconnues par l'entrepreneur, ont justifié des ajustements jugés raisonnables de la part du Syndicat.

Les échanges fréquents entre les parties témoignent d'une volonté de dialogue et de coopération. Ces communications, déposées en preuve (A-9, pages 120 à 167) démontrent que le Syndicat a donné à l'entrepreneur la possibilité de résoudre les problèmes.

[34] 3. Jurisprudence et fondements juridiques

L'article 35.1 alinéa 2 stipule qu'un délai peut être dépassé si les circonstances le justifient. La pandémie, les représentations de l'entrepreneur et les efforts constants de négociation en sont des exemples probants.

[35] Mme Boileau réfère à une décision récente, soit l'Arbitrage Syndicat c. Cap Immo et Nomades c. Gestion ING, qui confirment que des délais prolongés peuvent être considérés raisonnables lorsqu'ils sont expliqués par des circonstances exceptionnelles et qu'aucun préjudice notable n'en découle pour l'entrepreneur.

[36] 4. Bonne foi et absence de préjudice

L'entrepreneur n'a pas démontré avoir subi un préjudice en raison du dépassement des délais. De plus, nos actions sont conformes aux exigences de la bonne foi prévues aux articles 6, 7 et 1375 du Code civil du Québec.

[37] Conclusion

Pour toutes ces raisons, le Syndicat prétend avoir prouvé que le délai de dénonciation était raisonnable dans les circonstances et demande au tribunal de rejeter les conclusions de l'administrateur relatif au délai, de reconnaître notre délai comme raisonnable et de permettre à notre réclamation de suivre son cours sur le fond.

**Plaidoirie de l'entrepreneur**

[38] Me Bourque soumet que les délais observés dans le cas présent sont déraisonnables et que cette conclusion s'appuie sur une jurisprudence constante, selon laquelle un délai raisonnable est généralement établi autour de six mois. Bien que la réglementation actuelle fasse référence à la notion de "délais raisonnables" plutôt qu'à une durée ferme, ce point de référence demeure pertinent.

[39] Me Bourque réitère qu'il est impératif de considérer chaque élément en litige individuellement et non collectivement, comme le veut la jurisprudence. Les faits démontrent clairement que les délais excèdent largement ce seuil, et ce, sans explication ou justification valable de la part des bénéficiaires.

[40] Me Bourque explique la prétention de l'Entrepreneur en appuyant ses arguments ainsi :

[41] 1. Isolation des conduits de ventilation

Le 7 septembre 2021, il a été clairement communiqué aux bénéficiaires que l'entrepreneur refusait d'effectuer des travaux, estimant que les normes étaient respectées. Malgré cela, une dénonciation officielle à l'administrateur n'a été faite qu'après deux ans. Un tel délai est manifestement déraisonnable, d'autant plus qu'aucune tentative de règlement ou d'échange n'a eu lieu durant cette période.

[42] 2. Écoulement des eaux du balcon

Les vérifications concernant l'écoulement des eaux se sont poursuivies jusqu'en mai 2022. Le tableau mis à jour le 27 mai 2022 indiquait clairement que l'entrepreneur ne prévoyait aucun travail supplémentaire. Pourtant, les bénéficiaires ont attendu 14 mois avant de déposer une dénonciation. Délai, selon l'entrepreneur, bien au-delà des six mois généralement acceptés comme délai raisonnable.

[43] 3. Travaux de toiture

Les travaux de toiture ont été complétés le 6 décembre 2022. À partir de cette date, l'entrepreneur a maintenu sa position selon laquelle les travaux correctifs étaient réalisés. Cependant, une dénonciation n'a été faite qu'après neuf mois, ce qui dépasse également le délai raisonnable selon l'entrepreneur.

[44] 4. Manque de preuve et précisions sur les communications

Les documents en preuve ne démontrent aucune tentative sérieuse de règlement ou communication concernant les éléments contestés, notamment l'isolation des conduits ou les problèmes liés à l'écoulement des eaux. Les échanges produits concernent principalement des éléments extérieurs, comme la maçonnerie ou les toitures, qui ne sont pas au cœur des éléments soumis à l'arbitrage.

[45] De plus, les allégations concernant un appel du 23 mars 2022 entre les bénéficiaires et l'administrateur ne peuvent être retenues comme preuve, faute de contenu précis ou corroboré par des témoignages ou des documents.

[46] Conclusion

En analysant chaque élément séparément, il est évident que les délais de dénonciation, respectivement de deux ans, quatorze mois et neuf mois, excèdent largement le seuil du délai raisonnable.

### **Analyse**

[47] Suivant l'analyse des documents, des témoignages et plaidoiries, il est possible de comprendre que le délai de "référence" de 6 mois a été outrepassé mais jusqu'à un certain point pour toutes les raisons évoquées par les Bénéficiaires.

[48] Les travaux de corrections de l'isolant de l'entretoit et de la membrane de la toiture ont été effectué à l'automne 2022, or la dénonciation "officielle" de ces malfaçons ne survient qu'en août 2023, soit neuf mois suivant lesdites réparations.

[49] Concernant les soffites ventilés, tel que mentionné par l'entrepreneur, il semblerait que la position de celui-ci comme quoi l'installation se conformait au Code de construction, a bien été

communiqué aux Bénéficiaires en septembre 2022. Incidemment, il ne semble pas y avoir de référence à cette problématique dans les échanges entre les Bénéficiaires et l'entrepreneur, or aucune raison de croire que les raisons existent pour outrepasser le délai raisonnable.

[50] Et finalement, à propos de l'évacuation des eaux de pluie de balcon avant, l'entrepreneur confirme également que cette situation avait été validé, dans une mise à jour du tableau daté du 22 mai, inclus au courriel du 22 juin 2022.

La communication de suivis des Bénéficiaires à l'entrepreneur, qui ne fait pas office de dénonciation "officiel" ne parvient à l'entrepreneur seulement qu'en avril 2023, et la dénonciation ensuite 5 mois plus tard soit en août 2023.

[51] En ce qui concerne le point 4 de la réclamation 11584, l'administrateur ne peut statuer puisque cet élément est déjà en demande d'arbitrage et sera traiter quant au délai de dénonciation à même cet arbitrage.

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

**Dossier GAJD# 20241801**

**Réclamation 10721**

**Et le**

**Dossier GAJD#20242906**

**Réclamation 11584**

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires ;

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais découlant de cette présente demande d'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé le 5 mars 2025.



Mme Isabelle Marier ing

Arbitre/GAJD