

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 : 219010-11780
N^{os} dossiers GAMM : 2024-11-24 et 2025-01-29

Entre

Estelle Paquette Dufour
Romuald Dufour
Bénéficiaires

Et

Apax Construction inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Eux-mêmes
Pour l'entrepreneur :	Absent, non représenté
Pour l'administrateur :	Absent, non représenté
Date(s) d'audience :	1 ^{er} mai 2025
Lieu d'audience :	À l'immeuble
Date de la décision :	29 mai 2025

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Estelle Paquette Dufour

Romuald Dufour

403-14, rue du Nivolet

Blainville (Québec) J7C 0L2

Entrepreneur :

Apax Construction inc.¹

100-30, rue Émilien-Marcoux

Blainville (Québec) J7C 0B5

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

300-4101, rue Molson

Montréal (Québec) H1Y 3L1

¹ Pièce A-9.

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu deux mandats du GAMM, les 28 novembre 2024² et 7 février 2025³.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

- [3] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

6-7 décembre 2022 Contrat préliminaire « *Condominium* » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur⁴;

6 décembre 2022 Contrat de garantie « *Bâtiments détenus en copropriété divisée* » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur⁵;

15 décembre 2023 Formulaire d'inspection préreception « *partie privative* » complété et signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, comportant la mention d'une réception « *avec réserve* » et une date convenue de fin des travaux y afférents au 30 mai 2024⁶;

16 avril 2024 Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur complété par les Bénéficiaires et envoyé par courriel à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur⁷;

11 juillet 2024 Formulaire de réclamation complété par les Bénéficiaires, comportant un cachet de réception par l'Administrateur au 18 juillet 2024⁸. Courriel de la même date comportant le même cachet et ayant pour objet « *réclamation pour frais de déménagement et relogement* »⁹;

13 août 2024 Avis de 15 jours – ouverture du dossier de réclamation n^o 11780¹⁰;

² Pièce A-13.

³ Pièce A-22.

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièce A-2.

⁶ Pièce A-3.

⁷ Pièce A-4.

⁸ Pièce A-5.

⁹ Pièce A-11.

¹⁰ Pièce A-6.

- 30 août 2024 Courriel de suivi des Bénéficiaires à l'Administrateur¹¹;
- 6 septembre 2024 Courriel de « mise à jour de la dénonciation » des Bénéficiaires à l'Administrateur avec, en annexe, le formulaire de dénonciation comportant des mentions nouvelles surlignées¹²;
- 13-23 sept. 2024 Échange de courriels entre le Conciliateur, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur¹³;
- 27 septembre 2024 Courriel des Bénéficiaires au Conciliateur¹⁴;
- 14-15 octobre 2024 Échange de courriels entre le Conciliateur et les Bénéficiaires¹⁵;
- 22 octobre 2024 Courriel des Bénéficiaires au Conciliateur¹⁶;
- 24 octobre 2024 Décision de l'Administrateur dans le dossier 219010-11780¹⁷;
- 22 novembre 2024 Demande d'arbitrage – ouverture du dossier (« **Dossier 1** »)¹⁸;
- 28 novembre 2024 Notification de la demande d'arbitrage aux Parties¹⁹;
- 28 novembre 2024 Nomination de l'Arbitre par le GAMM²⁰;
- 28 novembre 2024 Réception de la décision par l'Arbitre;
- 9 décembre 2024 Réception du cahier des pièces de l'Administrateur dans le Dossier 1;
- 18 décembre 2024 Conférence de gestion en présence des seuls Bénéficiaires après que l'Entrepreneur et l'Administrateur aient indiqué, par divers courriels, ne pas souhaiter participer à l'arbitrage;

¹¹ Pièce A-7.

¹² Pièce A-8 et pièces A-15 et A-16 (doublons).

¹³ Pièce A-17.

¹⁴ Pièce A-18.

¹⁵ Pièce A-19.

¹⁶ Pièce A-20.

¹⁷ Pièce A-12.

¹⁸ Pièce A-13.

¹⁹ Pièce A-13.

²⁰ Pièce A-13.

15 janvier 2025	Décision supplémentaire de l'Administrateur dans le dossier 219010-11780 ²¹ ;
29 janvier 2025	Demande d'arbitrage – ouverture du dossier (« Dossier 2 ») ²² ;
7 février 2025	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties ²³ ;
7 février 2025	Nomination de l'Arbitre par le GAMM ²⁴ ;
7 février 2025	Réception de la décision par l'Arbitre;
10 février 2025	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur dans le Dossier 2;
1 ^{er} mai 2025	Journée d'audience présidée par l'Arbitre;
29 mai 2025	Sentence.

Décisions et points soumis à l'arbitrage

[4] Le Tribunal est saisi de l'arbitrage de deux décisions à l'égard desquelles les points suivants sont respectivement en arbitrage :

[1.4] Décision du 24 octobre 2024 (ci-après la « **Décision** ») :

- « 4. Dimension du salon versus les plans de l'architecte »;
- « 5. Accessibilité du véhicule - aire de stationnement du garage »;
- « 6. Inconvénients lors du déménagement et livraison après le 28 décembre 2023 »;
- « 7. Compensation monétaire pour ménage et finition intérieure non complétés »;

[2.4] Décision supplémentaire du 15 janvier 2025 (ci-après la « **Décision supplémentaire** ») :

- « 3. Capacité de l'unité de climatisation ».

²¹ Pièce A-21.

²² Pièce A-22.

²³ Pièce A-22.

²⁴ Pièce A-22.

Pièces

[5] Les 9 décembre 2024 et 10 février 2025, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-22.

[6] La liste de celles-ci se lit comme suit :

A-1 : Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 décembre 2022;

A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 décembre 2022;

A-3 : Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 décembre 2023;

A-4 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 16 avril 2024, incluant :
> Formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2024;

A-5 : Formulaire de réclamation signé le 11 juillet 2024;

A-6 : Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 13 août 2024, incluant :
> Formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2024 (**voir A-4**);
> Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-7 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 30 août 2024;

A-8 : Courriel des Bénéficiaires transmis aux Parties le 6 septembre 2024, incluant :
> Formulaire de dénonciation annoté;

A-9 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-10 : Factures;

A-11 : Demande de frais de déménagement et de relogement;

A-12 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 24 octobre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-13 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 novembre 2024, incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 22 novembre 2024;
- Décision de l'Administrateur datée du 24 octobre 2024 (**voir A-10**);
- Lettre de nomination de l'Arbitre datée du 28 novembre 2024;
- Formulaire d'inspection préreception (**voir A-3**);
- Courriel de M^e Anne-Marie Coutu, transmis aux Bénéficiaires le 24 novembre 2024;
- Courriel des Bénéficiaires transmis au centre d'arbitrage le 24 novembre 2024, incluant l'avis de fin des travaux;
- Courriel des Bénéficiaires transmis au centre d'arbitrage le 24 novembre 2024;
- Courriel des Bénéficiaires transmis au centre d'arbitrage le 24 novembre 2024;
- Courriel des Bénéficiaires transmis au centre d'arbitrage le 24 novembre 2024, incluant le formulaire d'inspection préreception (**voir A-3**);

A-14 : Curriculum vitae du Conciliateur Benoit Pelletier;

A-15 : Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 6 septembre 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation à jour daté du 16 avril 2024;

A-16 : En liasse, échange de courriels entre l'Administrateur, les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et Bertrand Système de Chauffage inc., entre les dates du 13 au 23 septembre 2024;

A-17 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant les dates des visites des techniciens de Bertrand Système de Chauffage inc., entre les dates du 24 et 25 septembre 2024;

A-18 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant le système de chauffage, datés du 27 septembre 2024;

A-19 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant le foyer, datés du 15 octobre 2024;

A-20 : En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant les inclusions, datés du 15 octobre 2024, incluant :

- Photos démontrant les inclusions;

A-21 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-22 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 février 2025, incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 29 janvier 2025;

- Décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025 (**voir A-21**);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre datée du 7 février 2025;
- [7] Lors de la conférence de gestion du 18 décembre 2024, il fut donné aux Bénéficiaires un délai jusqu'au 30 janvier 2025 pour produire des pièces additionnelles pour une audition initialement fixée au 10 février 2025.
- [8] Le 20 janvier 2025, les Bénéficiaires ont demandé la remise de l'audition, qui a été refixée au 1^{er} mai 2025.
- [9] Les Bénéficiaires ont, par ailleurs, produit tardivement et même après l'audition les pièces suivantes :
- B-1 : Plans de mécanique émis pour un permis le 5 décembre 2022;
 - B-2 : Déclaration de copropriété reçue le 6 décembre 2023;
 - B-3 : Rapport des Inspections Leblond daté du 15 décembre 2023;
 - B-4 : Courriel de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires daté du 11 juillet 2023, avec une série de pièces jointes, dont des plans;
 - B-5 : Courriel de mise en demeure des Bénéficiaires à l'Entrepreneur daté du 16 décembre 2023;
 - B-6 : Réponse de M^e Anne-Marie Coutu (Dunton Rainville) datée du 21 décembre 2023;
 - B-7 : Facture de Jean Gauvin n^o 236210 des 20 et 21 décembre 2023;
 - B-8 : Courriel des Bénéficiaires à M^e Anne-Marie Coutu (Dunton Rainville) du 1^{er} février 2024;
 - B-9 : Facture de B. Moore inc. no 1329 du 14 février 2024;
 - B-10 : Facture d'Energir des Bénéficiaires du 4 avril 2025;
 - B-11 : Page Internet <https://daikinquebec.net/blogue/humidite-maison/> (extrait du site Internet de Daikin);
 - B-12 : Page Internet <https://www.climshop.com/content/31-calcul-btu-climatiseur-lq> (extrait du site Internet de Clim Shop);
 - B-13 : Factures de Almar Électroménager no 49806 du 20 décembre 2023 et Recus Miele nos 4999167 et 5074684 du 3 janvier 2024.

Bâtiment

- [10] L'objet du litige est une unité de copropriété sise au 14, rue du Nivolet, à Blainville (ci-après le « **Bâtiment** »).
- [11] Il s'agit d'une « *partie privative* » au sein d'un immeuble « *détenu en copropriété divisée* »²⁵.

²⁵ Pièces A-2, A-3 et A-5.

Règlement

- [12] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.
- [13] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²⁶.
- [14] Le Règlement est d'ordre public²⁷. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires.* »²⁸ (Nos soulignés)
- [15] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 34 du Règlement :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

²⁶ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

²⁷ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

²⁸ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)

- [16] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.
- [17] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.
- [18] Les articles 35 et suivants, puis 116 du Règlement, se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

«35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend

à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)

Documents contractuels

- [19] Au sens du Règlement, le contrat de garantie a été conclu le 6 décembre 2022²⁹.
- [20] Le « *Formulaire d'inspection pré-réception* » a été complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires. Il mentionne une « *date de fin des travaux* » au 15 décembre 2023 et une réception à la même date (« **Réception** »)³⁰.
- [21] La Réception s'est faite « *avec réserve* ». En particulier, le Tribunal constate qu'une réserve a été émise quant au « *plancher sale* », et ce, dans toutes les pièces composant l'appartement *strico sensu*. Une mention quant au ménage figure aussi dans la rubrique « *notes* ».
- [22] Cette même rubrique comporte une référence au « *rapport de l'inspecteur* », qui est le rapport des Inspections Leblond³¹. Ce rapport, qui complète le formulaire de réception, traite encore de la question du ménage, mais également des dimensions du salon en indiquant qu'« *après vérification du salon avec le plan qui nous a été présenté par la propriétaire, les dimensions n'ont pas été respectées sur le mur mitoyen avec le bureau* ».
- [23] La date convenue pour les travaux de parachèvement était le 30 mai 2024.
- [24] Au niveau du « *garage* », il n'y a aucune réserve ni dans le formulaire ni dans le rapport des Inspections Leblond³². Il en est de même à l'égard de l'unité de climatisation.
- [25] Sous réserve de ce que mentionné ci-dessus, les situations en litige ont a été dénoncées les 16 avril et 6 septembre 2024.
- [26] La réclamation sera, par la suite, déposée le 18 juillet 2024³³ et non le 31, comme mentionné dans les Décision³⁴ et Décision supplémentaire³⁵. C'est un mois et demi après la date convenue pour les travaux de parachèvement.

²⁹ Pièce A-2.

³⁰ Pièce A-3.

³¹ Pièce B-3.

³² Pièce B-3.

³³ Pièces A-5 et A-11 (cachet « reçu/received 18-07-2024 »).

³⁴ Pièce A-12, p. 2.

³⁵ Pièce A-21, p. 2.

Questions en litige

[27] Les questions en litige portent sur le point de savoir si les situations dénoncées satisfont, au sens du Règlement, les critères de :

[1.27] la malfaçon apparente dénoncée au moment de la Réception et, dans ce cas, si la réclamation a été déposée dans un délai raisonnable (art. 27 (2));

[2.27] la malfaçon non apparente (art. 27 (3));

[3.27] les frais de relogement (art. 27 (6));

[4.27] la réparation conservatoire nécessaire et urgente (art. 34 (5)).

[28] Se pose également la question de l'intérêt à agir des Bénéficiaires puisque le garage et l'appareil de climatisation se trouvent dans les parties communes de l'immeuble.

La preuve et les représentations des Bénéficiaires

[29] Les **Bénéficiaires** ont été entendus dans un mélange de témoignages et de représentations.

[30] En lien avec le Bâtiment ici en cause, ils exposent avoir signé un premier plan d'aménagement intérieur en décembre 2022, puis un second en juillet 2023. Il est possible de voir des extraits de ce dernier plan dans la Décision, en page 21³⁶.

[31] La livraison de l'unité devait, selon le contrat préliminaire, avoir lieu le 1^{er} octobre 2023³⁷.

[32] La signature de l'acte de vente n'aura lieu que le 18 décembre 2023, soit quelques jours après la Réception du 15 décembre 2023³⁸.

[33] Toutefois, selon la preuve entendue et non contredite en l'absence de représentant de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, les lieux n'étaient alors pas habitables comme tels. Ils étaient très sales. Plusieurs ouvriers étaient encore à pied d'œuvre. Il n'y avait pas d'évier dans la cuisine. Des travaux de plomberie étaient en cours. Le foyer était également en cours d'installation au milieu de la pièce de salle à manger/salon. Il y avait aussi des travaux d'électricité. Les Bénéficiaires sont âgés et ont des problèmes de santé. Ils ont jugé ne pouvoir demeurer dans les lieux.

³⁶ Pièce A-12.

³⁷ Pièce A-1, p. 1, « *date d'occupation* ».

³⁸ Pièce A-3.

- [34] Les Bénéficiaires ont dû, dans un premier temps, demeurer à l'hôtel. Ils ont exposé des coûts, lesquels ont fait l'objet de factures acquittées³⁹. Ceci est en lien avec le point 6 de la Décision.
- [35] Les Bénéficiaires n'emménageront dans les lieux que le 12 janvier 2024. Toutefois, ils ne recevront plusieurs meubles et équipements que plus tard avec certains surcoûts.
- [36] En effet, l'ascenseur ne fonctionnera pas jusqu'au 17 mai 2024, rendant le transport des meubles, incluant les électroménagers, difficile, voire impossible, l'unité se trouvant au 4^e étage et le stationnement intérieur se situant au sous-sol. C'était donc cinq (5) étages à monter à pied, ce que refusaient les déménageurs et livreurs professionnels sans des frais additionnels.
- [37] Ils ont fait réaliser divers travaux par un homme à tout faire, en la personne de Jean Gauvin, et de la peinture. On retrouve les factures y afférentes sous les pièces A-10, mais également B-7 et B-9. Ceci est en lien avec le point 7 de la Décision.
- [38] Relativement au point 4 de la Décision, il appert d'une comparaison entre le dernier plan signé en juillet 2023 et la configuration actuelle que le mur séparant le bureau de l'espace salon a été décalé de 10 pouces. Pour les Bénéficiaires, cela rend le salon plus exigu.
- [39] Quant au point 5, les Bénéficiaires conviennent que le stationnement se trouve dans les parties communes. Ils ont obtenu une procuration du Syndicat de copropriété pour déposer une réclamation au nom de celui-ci. Une visite de conciliation doit avoir lieu ou a eu lieu le 15 mai 2025, de sorte que les Bénéficiaires demandent que l'arbitrage soit suspendu sur ce point dans l'attente de cette décision à venir. À l'occasion de la visite de l'immeuble, le Tribunal a néanmoins examiné l'espace de stationnement dans la perspective de la reprise éventuelle de l'arbitrage sur ce point et afin d'éviter les frais afférents à deux visites de l'immeuble.
- [40] Finalement et relativement au point 3 de la Décision supplémentaire, les Bénéficiaires reportent le Tribunal au feuillet M-600 des plans produits sous la pièce B-1. On y trouve un tableau des unités de climatisation comportant la mention « *Capacité en clim BTUH 36 000* ». La Décision supplémentaire comporte, en page 7, des photographies qui illustrent que c'est plutôt un appareil de 24 000 BTU qui a été installé.
- [41] Les Bénéficiaires disent vivre de l'inconfort en lien avec la climatisation et que l'appareil installé est désuet et de capacité non conforme aux plans de l'ingénieur concepteur. Le réseau de tuyauterie serait également de capacité ou de

³⁹ Pièce A-10.

configuration insuffisante. Aucune preuve d'expert n'a cependant été faite sur ce dernier point.

- [42] Une discussion s'engage ensuite avec le Tribunal, dans le prolongement du courriel que le soussigné a adressé aux Bénéficiaires, sur le fait que l'appareil de climatisation se trouve sur le toit de l'immeuble, qui est une partie commune, et que l'appareil est lui-même une partie commune en application de l'article 9.4 de la déclaration de copropriété. Les Bénéficiaires exposent s'être fait représenter, tant par l'Administrateur que par le Syndicat, qu'il s'agirait plutôt d'une partie privative. Le Tribunal y reviendra.
- [43] Les Bénéficiaires ont également formulé un argumentaire écrit reprenant ce qu'ils ont énoncé oralement et comportant également quelques autorités dont le Tribunal a pris connaissance et dont certaines sont discutées ci-après.

Analyse et décision

- [44] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁴⁰ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁴¹. L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁴².
- [45] Les Bénéficiaires sont en demande. Ils ont le fardeau d'une preuve⁴³ prépondérante⁴⁴, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁴⁵, la bonne foi étant toujours présumée⁴⁶.
- [46] « *Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie.* »⁴⁷ (Nos soulignés)
- [47] Plus spécifiquement, les Bénéficiaires doivent établir que les situations dénoncées et ayant donné lieu aux points en arbitrage de la Décision et Décision supplémentaire satisfont les critères de la malfaçon apparente ou non au sens de l'article 27 (2) ou (3) du Règlement, lequel se lit comme suit :

⁴⁰ *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁴¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁴² *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁴³ Art. 2803, C.c.Q.

⁴⁴ Art. 2804, C.c.Q.

⁴⁵ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁴⁶ Art. 2805, C.c.Q.

⁴⁷ *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir : (...)

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; » (Nos soulignés)

- [48] Dans la mesure où la notion de malfaçon (apparente ou non) est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, en fonction de la preuve, par ailleurs, administrée et des plaidoiries entendues.
- [49] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »⁴⁸. (Nos soulignés)
- [50] Vincent Karim, quant à lui, parle : « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »⁴⁹. (Nos soulignés)
- [51] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »⁵⁰ (Nos soulignés)

⁴⁸ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

⁴⁹ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

⁵⁰ *Poliquin c. Léonide Morneau construction enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

[52] « *La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu, des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble.* »⁵¹ (Nos soulignés)

[53] Dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*⁵², la Cour d'appel a énoncé ce qui suit :

« L'article 2120 C.c.Q. prévoit en effet un régime de garantie légale qui s'applique sans que le client soit requis de démontrer une faute par l'un ou l'autre des intervenants en construction, son fardeau se limitant à faire la preuve de malfaçons et de leur découverte ou manifestation durant la première année suivant la réception de l'ouvrage. Or, à la lumière des normes que le juge a choisi d'appliquer, les manquements relatifs à l'insuffisance du nombre d'attaches ou à leur espacement pouvaient être qualifiés de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q. et donner lieu à l'octroi de dommages. » (Nos soulignés)

[54] Dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*⁵³, l'arbitre Robert Masson indique :

« [54] À la lumière de ce qui précède, on retient qu'une malfaçon est un défaut dans un ouvrage, un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, et dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. » (Nos soulignés)

[55] Plus spécifiquement, dans *Village de la gare c. Labelle*⁵⁴, la Cour supérieure a rejeté la demande d'annulation et homologué une sentence arbitrale rendue par l'arbitre Alcide Fournier, en indiquant ce qui suit :

« [28] Les deux premiers moyens soulevés par l'Entrepreneur se rapportent manifestement au mérite de la Sentence arbitrale.

[29] Il est clair que l'Entrepreneur est en désaccord tant avec la Sentence arbitrale qu'avec les motifs qui y sont mentionnés. En outre, la décision de

⁵¹ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

⁵² [2019 QCCA 926](#).

⁵³ [2006 CanLII 60398 \(QC OAGBRN\)](#).

⁵⁴ [2018 QCCS 888](#).

l'Administrateur quant aux malfaçons et à leurs réparations tombe au cœur de la juridiction de l'arbitre et partant de ce fait, le Tribunal ne doit pas intervenir.

[30] *En effet, l'arbitre a compétence pour entendre tout différend issu de l'insatisfaction d'une partie à l'égard d'une décision de l'Administrateur.*

[31] *L'Entrepreneur affirme également que l'arbitre a excédé les termes du différend : 30. [...], puisqu'il ne s'agissait pas de savoir si le système était ou non conforme aux normes, mais bien de savoir si le produit livré et installé avec les correctifs convenus par l'entrepreneur, était conforme à la convention de vente.*

[32] *La question soumise à l'Administrateur, et par la suite à l'arbitre, était de déterminer si l'Entrepreneur s'est acquitté de son obligation d'installer un échangeur d'air conforme aux normes applicables, et à défaut, s'il s'agit d'une malfaçon couverte par le Plan de garantie.*

[33] *L'Administrateur conclut que le branchement du Système de l'unité n'est pas conforme aux normes applicables et que cela constitue une malfaçon couverte.*

[34] *Dans sa Sentence arbitrale, l'arbitre confirme qu'il y a malfaçon, mais retient que la solution proposée par l'Administrateur n'est pas suffisante. Il infirme donc sa décision à cet égard et ordonne l'installation d'un échangeur d'air tel que décrit à la Sentence arbitrale.*

[35] *L'arbitre n'a clairement pas excédé les termes du différend, et il n'y a donc pas lieu pour le Tribunal d'intervenir.*

[36] *En dernier ressort, l'Entrepreneur plaide que l'arbitre a excédé sa compétence puisqu'il se prononce sur l'inexécution contractuelle de l'Entrepreneur (défaut de livrer un échangeur d'air) alors qu'en vertu du Règlement, sa juridiction est limitée aux malfaçons couvertes.*

[37] *Le Tribunal est en désaccord. La juridiction de l'arbitre aux termes du Règlement est large. Il peut considérer les obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur, et peut même faire appel à l'équité au besoin.*

[38] *Dans ce cas, l'arbitre avait juridiction pour se prononcer sur le bien-fondé de la décision de l'Administrateur et sur la mesure corrective proposée par l'Entrepreneur. » (Nos soulignés)*

[56] L'arbitre avait conclu à une problématique couverte par le plan, notamment aux motifs suivants⁵⁵ :

« [17] (...) le système de ventilation installé par l'Entrepreneur n'est pas un système d'échangeur d'air contrairement à ce que prévoit le contrat intervenu entre les parties.

[18] Par ailleurs, le présent litige ne peut être qualifié de mécontente contractuelle comme le plaide l'avocate de l'Administrateur.

[19] En effet, il y a une mécontente contractuelle lorsqu'un litige porte sur une disposition confuse d'un contrat ou sur un élément qui n'est pas écrit clairement dans un contrat.

[20] À l'absurde, il suffirait qu'un entrepreneur décide qu'il n'applique pas telle ou telle clause du contrat, ensuite il invoque une mécontente contractuelle pour que cette clause du contrat ne s'applique pas. Ce n'est certes pas ce que le législateur a voulu en adoptant le règlement sur le plan de garantie.

[21] Dans le présent litige, le contrat est clair, « un échangeur d'air conforme aux normes en vigueur sera installé dans chaque condo » et comme le dit le vieil adage : le contrat est la loi des parties, l'Entrepreneur devra s'y conformer. » (Nos soulignés)

[57] Dans *Tessier et Groupe Idevco Mas inc.*⁵⁶, l'arbitre Roland Yves Gagné a retenu ce qui suit :

« Décision sur le point 26

[78] Après une longue et mûre réflexion, accompagnée de mesures avec règle, crayon et papier, le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[79] D'abord, clairement, sur la base du droit en vigueur, l'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un immeuble qui soit conforme aux plans et devis.

[80] L'article 2100 du Code civil stipule :

2100. *L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du*

⁵⁵ *Labelle et Village de la Gare*, [2017-07-07 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁵⁶ [2018-10-31 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat. Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[81] Et l'Entrepreneur, et l'Administrateur, admettent que le résultat n'est pas conforme aux plans et devis.

[82] Mentionnons que faute de preuve contraire, l'expression « environ 12 pouces » sur le plan signifie « 12 pouces ».

[83] La Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.* :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. »^[2]. La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »^[3].

[84] Parmi les décisions récentes de la Cour supérieure, citons :

[84.1] *9086-1279 Québec inc. (Loft du Parc) c. 2862-5622 Québec inc. (Groupe St-Lambert)* :

[94] L'obligation de résultat prévu à 2100 C.c.Q. vise le respect des termes du contrat et la qualité des travaux. L'entrepreneur doit s'assurer de la conformité des travaux avec le contrat d'entreprise. [...]

[84.2] Dans *Genest c. Réno construction SBC inc.* :

[88] L'obligation de résultat pourra être invoquée lorsqu'un résultat déterminé ou un seuil de performance particulier à atteindre est stipulé au contrat. Un contrat portant sur un ouvrage immobilier, selon un auteur, est en général considéré comme comportant une obligation de résultat vu la présence de plans et devis, ce que confirme la jurisprudence.

[85] D'après Vincent Karim,

L'obligation de l'entrepreneur général quant à la qualité de l'ouvrage est une obligation de résultat et il ne peut s'exonérer qu'en prouvant la force majeure ou la faute du client ou d'un tiers. [...] Il ne sera libéré de son obligation que pour la livraison d'un ouvrage conforme aux stipulations de son contrat. (références omises).

[86] *Ajoutons que, d'un autre côté, la Cour d'appel a aussi jugé :*

une obligation de résultat n'a pas nécessairement pour pendant le droit d'exiger après coup la reprise des travaux afin d'atteindre la perfection en toutes choses.

[87] *La présente décision est un cas d'espèce rendue selon les faits précis du dossier.*

[88] *Pour le Tribunal d'arbitrage, il ne s'agit pas simplement d'un seul pied, mais bien d'une surface additionnelle de quelques pieds carrés pour la chambre des enfants.*

[89] *Les motifs (entre autres, aux paragraphes [63] à [65] ci-haut) mis en preuve par les Bénéficiaires au soutien de leur demande d'arbitrage sont sérieux.*

[90] *Le Tribunal d'arbitrage accueille donc leur demande. » (Nos soulignés)*

[58] Également, dans *Chenel et Habitations Entourages inc.*, l'arbitre Jean-Philippe Ewart a retenu ce qui suit⁵⁷ :

« [45] Le Tribunal a constaté que la dimension des garde-robes ne correspondait pas à celle prévue aux plans et devis. Un tel manquement contractuel s'apparente à malfaçon.

[46] *Cette malfaçon en est une qui est apparente et doit donc être dénoncée par la Bénéficiaire dans les trois (3) jours suivants la réception du bâtiment en vertu du Règlement, ce qui fut le cas.*

[47] *L'Administrateur ne s'est pas opposé à ce que ce point soit considéré comme une malfaçon. Cependant, il prétend plutôt que la disproportion entre le coût nécessaire aux travaux pour rendre les garde-robes conformes aux plans et devis et les avantages qu'en tirerait la Bénéficiaire milite en défaveur de la couverture par la Garantie.*

⁵⁷ [2020 CanLII 126905](#).

[48] *Aucune autorité ou corrélation réglementaire n'a été soumise par l'Administrateur pour supporter cette position, argument ou motif de décision.*

[49] *Cette malfaçon en est une qui est apparente et le Tribunal constate que cette situation a été dénoncée au formulaire d'inspection pré réception (Pièce A-6), ainsi que dans la première dénonciation écrite (Pièce A-21, annexe 1) datée du 7 septembre 2017 et il y a admission de l'Entrepreneur que ceux-ci se devaient d'être de 72 pouces (6 pieds) de largeur (mais indication de l'Entrepreneur que le croquis à la Décision Adm19 ne s'applique pas au bâtiment jumelé de la Bénéficiaire).*

[50] *Dénoncée dans les délais, cette malfaçon doit être couverte par le Plan. Le Tribunal accueille donc ce Point de réclamation et ORDONNE que les garde-robes soient construits selon les dimensions convenues et les règles de l'art, entre autres sur une largeur prévue de 72 pouces (6 pieds), et de pourvoir à l'installation d'une tablette additionnelle dans chaque garde-robe, et si requis le repositionnement de portes intérieures s'il s'en faut.*

[51] *Conservons en mémoire la conclusion de l'Hon. Edwards, jcs précitée quant à l'art. 2100 C.c.Q. : « ... l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. » (Nos soulignés)*

- [59] Relativement aux frais de relogement et déménagement, le Règlement prévoit depuis 2017, à l'article 27 (6), l'indemnisation de tels frais après réception.
- [60] Il a notamment été question de l'application de cette garantie dans *Chenel et Habitations Entourages inc.*⁵⁸, où l'arbitre Jean-Philippe Ewart retient qu'elle n'est pas applicable, car il y a modification formelle de la date de livraison prévue et qu'en conséquence, il n'y a pas eu retard de livraison.
- [61] Dans *Mailloux et Gestion Benoît Dumoulin inc. (Groupe GBD inc.)*⁵⁹, l'arbitre Roland-Yves Gagné a considéré que cette garantie était, au contraire, applicable malgré une modification formelle à la date de livraison, ayant estimé que cette modification n'emportait pas renonciation à la garantie prévue au Règlement.
- [62] Par ailleurs, l'article 30 (2) prévoit la présentation de pièces justificatives, exclut un « *enrichissement injustifié* » des Bénéficiaires et fixe des plafonds quant au relogement pour un montant maximum de 125 \$ pour 2 personnes.

⁵⁸ Précité.

⁵⁹ [O.A.G.B.R.N., 2023-03-02.](#)

- [63] Relativement aux réparations conservatoires et urgentes, le Règlement prévoit, en son article 34 (5), un mécanisme permettant aux Bénéficiaires, sans attendre la fin du processus administratif ou d'arbitrage, de voir à des « *réparations conservatoires nécessaires et urgentes* ».
- [64] Dans *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 345 inc.*⁶⁰, l'arbitre Jean-Philippe Ewart a, par exemple, ordonné à un entrepreneur la fermeture d'ouvertures dans un stationnement et une allée de garage avant la période hivernale, et ce, de manière interlocutoire, vu l'urgence.
- [65] Ceci demeure une exception au principe voulant que dans le cadre du plan de garantie, l'Administrateur ou l'Arbitre ordonne la réalisation de travaux plutôt qu'il n'indemnise des travaux faits par les Bénéficiaires.
- [66] À ce sujet, la Cour d'appel mentionne : « *Régime d'ordre public, le Règlement vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. (...) L'action devant la Cour supérieure n'a donc pas la même finalité que le recours fondé sur la garantie offerte par le Règlement puisqu'elle cherche plutôt à dédommager le propriétaire pour le préjudice subi.* »⁶¹
- [67] Quant aux critères, dans *Syndicat de copropriété 8105 De Londres, Brossard c Habitations Signature Brossard inc.*⁶², l'arbitre Alcide Fournier mentionne ce qui suit :

« [21] Il faut donc que les réparations satisfassent à 3 conditions : « *conservatoires, nécessaires et urgentes* », pour que le remboursement des travaux soit ordonné.

[22] Le dictionnaire du français Larousse écrit : *conservatoire (adjectif) : relatif à la sauvegarde ou à la conservation d'un droit, d'un bien avant que n'intervienne la solution définitive du litige.*

[23] Dans le présent litige, le calfeutrage de l'ensemble des portes et fenêtres du bâtiment constitue une réparation définitive et totale du désordre constaté.

[24] *Malheureusement, le Tribunal ne peut considérer que le calfeutrage fait par le syndicat constitue une mesure temporaire avant que ne survienne la solution finale.*

⁶⁰ [2019 CanLII 127292 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶¹ *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, [2013 QCCA 1211](#), par. 18-20.

⁶² [2017 CanLII 147989 \(QC OAGBRN\)](#).

[25] En conséquence, le Tribunal ne peut ordonner le remboursement de la somme d'argent réclamée pour compenser le coût des travaux de calfeutrage. » (Nos soulignés)

- [68] Relativement aux parties communes, un copropriétaire individuel, dans le cadre limité du Règlement, n'a pas l'intérêt juridique pour présenter une réclamation sur des parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise. Ceci a déjà été décidé à quelques reprises.
- [69] Dans *Vincent c. Constructions Sydobert inc.*⁶³, l'arbitre Robert Masson a maintenu la décision du conciliateur de ne pas considérer une réclamation faite par un copropriétaire à l'égard d'un élément « *appartenant aux parties communes (article 9) à usage restreint (article 12)* ».
- [70] Réciproquement, dans *Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e Avenue, Montréal et Groupe Axxco-Angus inc.*⁶⁴, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu qu'un arbitrage initié par un syndicat de copropriété ne pouvait porter que sur les parties communes « *pour lesquelles le Syndicat est bel et bien bénéficiaire au sens de l'article 1 du Règlement* », à l'exclusion des « *maisons de ville qui sont des parties privatives en soi, incluant les fondations, la toiture, les murs extérieurs, le gros œuvre, les balcons, les balcons-terrasses et les fenêtres* ».
- [71] Pour éviter ces situations, certains arbitrages sont conjoints au copropriétaire et au syndicat⁶⁵.
- [72] Dans *Girard et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*⁶⁶, l'arbitre France Desjardins mentionne ce qui suit :

« [56] Au surplus, le Tribunal se dit d'avis qu'il ne peut se prononcer sur la réception des parties communes dans le cadre de la présente demande. Par conséquent, le Tribunal ne peut statuer non plus sur le dénivelé des planchers qui serait, selon la seule expertise soumise à l'audience, lié à un élément de structure du bâtiment, relevant de la juridiction du syndicat de copropriété. La conciliatrice en a d'ailleurs décidé ainsi dans un dossier qui concerne une autre unité de condo du même immeuble. De plus, selon la preuve entendue à l'audition, tant l'Administrateur que le syndicat de copropriété procéderaient actuellement à des expertises sur le bâtiment et le syndicat s'apprêterait à déposer une réclamation à l'Administrateur. » (Nos soulignés)

⁶³ [2005 CanLII 59907 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶⁴ [2022 CanLII 54049 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶⁵ Par ex. : *Vallée et le Syndicat des Copropriétaires Chs-Baudelaire et Habitations Vally inc.*, [2007-04-19 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁶⁶ [2019 CanLII 65547 \(QC OAGBRN\)](#).

- [73] La réclamation sera ultérieurement accueillie au nom du syndicat dans *Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria)*⁶⁷.
- [74] Ces principes ont été régulièrement et constamment appliqués par la jurisprudence arbitrale⁶⁸.
- [75] Le Tribunal n'a recensé que deux décisions⁶⁹ à l'effet contraire de l'arbitre Jean-Philippe Ewart. Cependant, elles sont basées non sur le texte du Règlement, mais sur des articles du C.c.Q. et plus spécifiquement, sur les articles 1077 et 1081.
- [76] Toutefois et comme mentionné précédemment, le recours fondé sur les dispositions de droit commun obéit à une procédure différente, soit dit avec égards.
- [77] Outre l'article 1^{er} du Règlement, il est en particulier prévu un mécanisme spécifique de « *réception des parties communes* » par le Syndicat qui est distinct de la « *réception de la partie privative* » par le copropriétaire de celle-ci (art. 25 du Règlement). Or, ces documents distincts prennent toute leur importance lorsque vient le temps d'apprécier les conditions d'application des garanties notamment comme dans le cas présent à l'égard de malfaçons.
- [78] Quant à la qualification de parties communes ou de parties privatives, il y a lieu de référer aux articles 9.4, 12.4 et 115.11 de la déclaration de copropriété régissant l'immeuble.
- [79] Il est également utile de mentionner la décision rendue par la Cour d'appel dans *Syndicat Les Lofts St-James Condominiums c. Landry*⁷⁰ où elle donne l'interprétation à faire de stipulations similaires, mais rappelle également la présomption édictée à l'article 1044 C.c.Q.
- [80] Il y a également lieu de tenir compte du fait que : « *La déclaration ne peut, à elle seule, avoir pour effet de modifier les bornes des parties privatives et communes tel qu'elles ont été déterminées au moyen du cadastre* »⁷¹. (Nos soulignés)

⁶⁷ [2016-12-05 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁶⁸ *Desjarlais et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*, [2015-07-08 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Tsakiris et Madeco Royal inc.*, [2013-09-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Desjardins et Vertex Construction inc.*, [2009-05-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Vincent et Constructions Sydobert inc.*, [2005-12-15 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁶⁹ *Perron et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137617 \(QC OAGBRN\)](#); *Chassé et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137618 \(QC OAGBRN\)](#).

⁷⁰ [2021 QCCA 679](#).

⁷¹ Serge ALLARD, « La copropriété divise » dans : *Répertoire de Droit*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, 2014, Montréal, p. 1, aux pp. 2 et 6.

- [81] En cas de contradiction entre le cadastre et la déclaration de copropriété, c'est le plan cadastral qui prévaut. L'auteur Denys-Claude Lamontagne⁷² explique clairement pourquoi il en est ainsi, en raison de la facture de l'article 2175 C.c.B.C. devenu 3030 C.c.Q. L'auteur Christine Gagnon⁷³ opine aux mêmes effets.
- [82] La Cour d'appel, dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*⁷⁴, a aussi confirmé qu'en copropriété divise :
- « [62] L'assiette d'une partie privative ne peut correspondre à autre chose que l'aire de surface mesurée à l'intérieur des bornes de cette même partie privative, alors que les mesures indiquées au plan cadastral sont présumées exactes (art. 3027, al. 2 C.c.Q.). »
- [83] Plusieurs décisions de la Cour supérieure⁷⁵ ont appliqué ces principes.
- [84] Il en résulte que s'il peut y avoir des parties communes à l'intérieur des bornes des parties privatives, l'inverse n'est pas vrai. Tout ce qui se trouve à l'extérieur est une partie commune éventuellement à usage restreint.

Point 4 de la Décision

- [85] Dans sa décision, l'Administrateur confirme les « 10 pouces manquants ». Quant à l'Entrepreneur, il a déclaré « *endoss(er) les décisions du rapport de la GCR* » dans un courriel au Tribunal du 10 décembre 2024.
- [86] Il y a clairement malfaçon apparente, dénoncée dès la réception et réclamée dans le délai approprié.
- [87] Elle ne peut être rejetée du revers de la main au motif qu'une compensation monétaire serait demandée.
- [88] Le Tribunal ignore ce qui a été dit devant le Conciliateur. Encore une fois, il n'y avait aucun représentant des deux autres parties lors de l'audition.

⁷² Denys-Claude LAMONTAGNE, « Copropriété divise : enregistrement et problèmes connexes » dans : *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Éditions Thémis, 1993, p. 391, à la p. 395; au même effet Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) » dans : *La Copropriété*, Extraits du *Répertoire de Droit/Nouvelle Série*, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 1, à la p. 19.

⁷³ Christine GAGNON, *La copropriété divise*, précitée note 37, pp. 99 à 112; voir le par. 118 et les pp. 373 à 405; voir le par. 528; voir également Catherine BÉLAND, « Copropriété divise » dans : *Copropriété*, Montréal, Éditions LexisNexis, Jurisclasseur Québec, collection Thema, 2017, fascicule 2, pp. 5 et 6.

⁷⁴ *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*, [2017 QCCA 331](#); voir le par. 62.

⁷⁵ *Les Placements Nouvelle-Vie Itée c. Ryan*, [1987] R.D.I. 277 à 279, voir les pp. 277 et 278; *D'Amour c. Larbi*, [2017 QCCS 2581](#); voir les par. 30 et 31.

[89] Quant aux Bénéficiaires, ils déclarent, lors de l'audience et dans leur argumentation écrite : « *nous demandons que le plan d'architecte soit respecté* ».

[90] C'est ce que le Tribunal ordonnera.

Point 5 de la Décision

[91] Comme indiqué précédemment, une nouvelle décision de l'Administrateur est attendue sur ce point à la suite d'une visite de conciliation devant avoir lieu ou ayant eu lieu le 15 mai 2025. L'arbitrage est, en conséquence, suspendu sur ce point à la demande des Bénéficiaires.

[92] Le Tribunal demande aux Parties de l'aviser dès que la décision en question sera rendue sur le même sujet mais à la demande du Syndicat des copropriétaires.

Point 6 de la Décision

[93] La Réception a eu lieu le 15 décembre 2023.

[94] Par ailleurs, il est en preuve que les Bénéficiaires ont résidé à l'hôtel pour 15 nuits (selon les factures), soit du 28 décembre 2023 au 12 janvier 2024.

[95] Il est également en preuve que c'était en raison du fait que les lieux faisaient encore l'objet de travaux.

[96] Cette preuve n'a pas été contredite par quiconque, puisque tant l'Administrateur que l'Entrepreneur ont fait le choix de ne pas se présenter à l'arbitrage.

[97] Aucune preuve n'a non plus été faite quant à un report formellement accepté de la livraison.

[98] Cependant, les frais journaliers dépassent les plafonds fixés par le Règlement. Le Tribunal doit s'y tenir. Un montant de 15 nuits x 125 \$ sera ainsi octroyé, soit une somme de 1 875 \$.

[99] Quant aux frais de livraison de certains électroménagers, le Tribunal ne dispose pas d'une preuve claire des surcoûts chargés pour les problèmes liés à l'ascenseur, notamment quant aux coûts standards et ceux effectivement chargés.

[100] Dans ces circonstances, sur un montant total allégué de 1405\$ avant taxes soit 1615\$ après taxes, le Tribunal estime juste et approprié d'accorder 800\$, soit un total global pour ce point de 2 675\$.

Point 7 de la Décision

[101] Quant aux coûts réclamés à ce chapitre, les travaux n'étaient ni urgents ni conservatoires.

[102] Le Tribunal n'a pas la compétence pour modifier les balises du Règlement, même sous couvert d'équité.

Point 3 de la Décision supplémentaire

[103] Le climatiseur est une partie commune.

[104] Les articles précités de la déclaration de copropriété sont clairs.

[105] Le climatiseur est situé sur le toit. C'est sans l'ombre d'un doute en dehors des limites cadastrales de la partie privative.

[106] Cependant, tant l'Administrateur que le Syndicat semblent avoir fait des représentations erronées à cet égard aux Bénéficiaires.

[107] Par ailleurs, il est clair qu'il s'agit d'une malfaçon couverte par le plan, ne serait-ce qu'en regard de la capacité de l'équipement.

[108] Elle était, par ailleurs, non apparente pour les copropriétaires, puisque située sur le toit. On ne peut donc reprocher aux copropriétaires de ne pas être allés inspecter, pas plus qu'à leur professionnel, dont ce n'était pas le mandat.

[109] Le Tribunal ignore si une inspection préreception des parties communes a eu lieu et ce qu'il en a été à cet égard. C'est bien là le problème d'une réclamation présentée par le mauvais bénéficiaire.

[110] Quoi qu'il en soit, le Tribunal n'a pas juridiction et il appartient au Syndicat, le cas échéant, de présenter une réclamation formelle à l'Administrateur.

[111] L'article 35.1 du Règlement pourrait éventuellement être alors en discussion.

Conclusion

[112] En conclusion, les demandes d'arbitrage des Bénéficiaires sont partiellement accueillies.

[113] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage seront mis à la charge de l'Administrateur, avec la réserve requise.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [114] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au **point 4** de la Décision de l'Administrateur du 24 octobre 2024, dans le dossier de la Garantie : 219010-11780;
- [115] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de voir aux travaux correctifs requis à cet égard, conformes aux règles de l'art et normes applicables, d'ici au **30 septembre 2025**;
- [116] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur passé cette date du **30 septembre 2025**;
- [117] **SUSPEND** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au **point 5** de la Décision de l'Administrateur du 24 octobre 2024, dans le dossier de la Garantie : 219010-11780 dans l'attente des suites de la décision mentionnée ci-après;
- [118] **ORDONNE** aux Parties de tenir informé le Tribunal de la décision à être rendue par l'Administrateur à la suite de la visite de conciliation prévue pour ou tenue le 15 mai 2025 sur le même sujet mais à la demande du Syndicat des copropriétaires;
- [119] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au **point 6** de la Décision de l'Administrateur du 24 octobre 2024, dans le dossier de la Garantie : 219010-11780;
- [120] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de **2 675 \$** pour leurs frais de relogement et déménagement dans un délai de **10 jours** des présentes, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 10 jours;
- [121] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur;
- [122] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au **point 7** de la Décision de l'Administrateur du 24 octobre 2024, dans le dossier de la Garantie : 219010-11780;
- [123] **DÉCLARE** ne pouvoir intervenir quant aux parties communes visées par la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement au **point 3** de la Décision supplémentaire de l'Administrateur du 15 janvier 2025, dans le dossier de la Garantie : 219010-11780;
- [124] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage payables par l'Administrateur, dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[125] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 29 mai 2025

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre