

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)

No dossier Garantie : 152500-10207
No dossier GAJD: 20233009

Entre
Syndicat des copropriétaires du 1005 de Palerme

Et
Construction Dulor inc.

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires :	M. Gagné et M. Desjean
Pour l'Entrepreneur :	N/A
Pour l'Administrateur :	Me Martin Thibeault
Date(s) d'audience :	26 mai et 27 mai 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	3 juillet 2025

[1] Quatre demandes d'arbitrage sont en cours pour les mêmes Bénéficiaires, pour le même bâtiment. Le premier dossier débute au printemps 2023, et la présente demande est ouverte en septembre 2023.

[2] Les parties ont convenu que les dossiers devaient se traiter simultanément, en un seul processus continu. Les décisions seront toutefois distinctes.

[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).

[4] Conférences de gestion :

Une première conférence de gestion est tenue le 2 juin 2023, pour le premier dossier, une seconde le 21 février 2024 qui inclue toujours les éléments de la première demande ainsi que ceux de la deuxième demande.

Une troisième conférence de gestion est tenue le 30 septembre 2024 qui inclue tous les points dénoncés de toutes les demandes. Suivant cette rencontre, il est convenu que l'entrepreneur procède à faire faire une contre-expertise concernant les points liés à la toiture.

[5] Le rapport de l'entrepreneur est reçu en janvier 2025, suivant la réception de ce rapport, une quatrième rencontre de gestion est tenue le 11 avril 2025.

[6] L'entrepreneur confirme par courriel le 7 avril 2025 qu'il ne participera pas à la conférence de gestion du 11 avril 2025 ni à l'audience à venir. L'entrepreneur confirmant qu'il s'en remettra donc à la position de l'Administrateur dans cette affaire et, ultimement, à la sentence arbitrale.

[7] Il est convenu à cette rencontre qu'aucune expertise supplémentaire n'allait être produite par les parties.

[8] Les dates d'audience sont fixées au 26 et 27 mai 2025.

Dossier GAJD #2023-3009

Dossier Administrateur 10207

Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires

Date d'émission de la "Décision" de l'Administrateur 163209-10207	7 septembre 2023
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	30 septembre 2023,

LES PIÈCES

[9] Les Pièces produites par les Bénéficiaires pour le dossier_10207 sont les suivantes :

- ✓ **Cahier Bénéficiaire-10207** **08 juin 2023**
- B-1 Témoins : Expert en bâtiment – CV de Stéphane Sénéchal Tri-Tech Québec
- B-2 Photo lecture d'humidité et estimation pour réparation complète pour point 1 - Détection d'une zone humide par instrumentation sur le toit principal
- B-3 Photo membrane élastomère endommagé pour point 3 - Bassin accumulation d'eau - petit toit ouest
- B-4 Photo solin perforé pour point 4 - Chantepleures mal nettoyées
- B-8 Rapport d'expertise de Tri-Tech pour la toiture
- B-9 Facture de Tri-Tech pour l'expertise sur la toiture
- Rapport_inspection_préréception_2020-06-20 3 mai 2024

Photos

Toit ouest 27-09-2023
 Toit ouest 27-09-2023-1
 Toit ouest 29-04-2023-1
 Toit ouest 29-04-2023

[10] Les Pièces produites par l'Entrepreneur pour le dossier_10270 sont les suivantes :

- ✓ **Rapport d'expertise de ACQ résidentiel-No 95941** 29 janvier 2025
 Point 6_Détection zone humide sur le toit

[11] Les Pièces produites par l'Administrateur pour le dossier 10270 sont les suivantes :

- ✓ **Dossier Adm_10207_Cahier de pièces-par courriel le 1 février 2024**

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-30 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 29 avril 2023, incluant :

Photos de maçonnerie et toit plat;
 Formulaire de dénonciation daté du 28 avril 2023;
 Rapport d'inspection de la toiture fait par Le Groupe Maintenance Couture inc daté du 27 avril 2023 (voir A-35);

A-31 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire signé le 15 mai 2023;

A-32 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 16 mai 2023, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 28 avril 2023 (voir A-30);

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

A-33 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 16 mai 2023, incluant:

Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur dûment complété;

A-34 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 16 août 2023 concernant des informations supplémentaires à la suite de la visite de conciliation du 28 juin 2023e : accès entretoit et accumulation d'eau petit toit ouest;

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

A-35 Rapport d'inspection de la toiture fait par Le Groupe Maintenance Couture inc daté du 27 avril 2023;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-36 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 septembre 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-37 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 2 octobre 2023, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 30 septembre 2023;

Décision de l'Administrateur (voir A-36);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 2 octobre 2023;

A-38 Curriculum vitae de la conciliatrice Benoit Bissonnette.

Point 1-Détection d'une zone humide par instrumentation sur le toit principal

[12] Le point concernant la zone humide a été soumis dans la demande d'arbitrage.

[13] Toutefois, l'Administrateur n'avait pas rendu de décision.

[14] Il est donc convenu que l'Administrateur procède à des vérifications supplémentaires, dans le but de rendre une décision.

[15] Le point est retiré de l'arbitrage, confirmé par courriel par les Bénéficiaires le 16 juin 2025, suivant l'audience.

Point 3-Bassin accumulation d'eau - petit toit ouest

[16] Le différend porte sur la présence alléguée d'un bassin d'accumulation d'eau sur le petit toit de l'entrée de l'immeuble, situation signalée par le syndicat de copropriété.

[17] Les Bénéficiaires allèguent avoir constaté, le 19 avril 2023, la présence d'une cuvette retenant l'eau sur le toit plat situé au-dessus de l'entrée principale de l'immeuble.

[18] Les Bénéficiaires dénoncent la situation immédiatement par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur. Cette dénonciation est intervenue au trente-deuxième mois de la période de garantie.

[19] Lors de la visite de conciliation, le bénéficiaire a mentionné que cette accumulation d'eau avait été observée à la suite d'une inspection effectuée par Le Groupe de Maintenance Couture inc. Il est précisé que l'accumulation d'eau n'apparaissait toutefois pas dans le rapport rédigé par l'expert en toiture.

[20] Le bénéficiaire indique par ailleurs qu'aucun désordre, dommage ou infiltration n'est connu à ce jour en lien avec la situation décrite, si ce n'est le temps requis pour l'évaporation de l'eau stagnante.

[21] Interrogé à ce sujet par l'Administrateur, le bénéficiaire n'a pu spécifier le délai d'évaporation de l'eau.

[22] L'Administrateur a constaté, pour sa part, la présence de saletés à l'endroit concerné, comme le démontrent les photographies versées au dossier.

[23] La situation dénoncée a été découverte dans un délai de trois ans suivant la réception du bâtiment et pour bénéficier de la couverture prévue à cet article, la situation doit répondre à la définition d'un vice caché au sens des articles 1726, 1739 ou 2103 du Code civil du Québec. Il doit notamment

s'agir d'un défaut grave, non apparent et antérieur à la réception, qui de plus, rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminue substantiellement la valeur.

[24] En l'espèce, aucune preuve n'a été apportée permettant de conclure que l'accumulation d'eau entraîne des conséquences ne compromettant l'usage du bâtiment, ni même la présence de désordres physiques. Aucun dommage structurel, aucune infiltration ni détérioration du revêtement n'ont été constatées. Le seul inconvénient relevé est la lenteur de l'évaporation de l'eau en période de pluie, ce qui ne constitue pas, en soi, un vice caché au sens de la loi.

Point 4 Chantepleures mal nettoyées

[25] Les Bénéficiaires portent le nettoyage inadéquat des chantepleures situé autour du bâtiment en arbitrage alléguant que la situation pourrait causer notamment des infiltrations d'eau dans certaines unités.

[26] Les Bénéficiaires allèguent que, malgré une première intervention de l'entrepreneur pour le nettoyage et le débouchage des chantepleures après le rapport d'inspection pré-réception du 17 juin 2020, plusieurs chantepleures sont demeurées bouchées ou mal nettoyées, mais surtout que certaines ont été nettoyées trop profondément, perforant ainsi le solin ou la membrane imperméabilisante.

[27] Selon les Bénéficiaires, cette situation serait à l'origine de problèmes d'infiltration d'eau, notamment dans les unités 105 et 102 ainsi qu'à l'entrée de la porte piétonne.

[28] Chronologie pertinente :

- 17 juin 2020 : Rapport pré-réception identifiant des chantepleures bouchées.
- Intervention de l'entrepreneur, nettoyage.
- 17 novembre 2022 : Observation du problème de nettoyage inadéquat par les Bénéficiaires.
- Avril 2023 : Dénonciation écrite transmise à l'entrepreneur et à l'Administrateur.
- Délai entre la découverte et la dénonciation : 5 mois.
- Délai entre la réception et la dénonciation : 32 mois.

[29] Position des Bénéficiaires

- S'appuie sur des observations récentes et des photos jointes démontrant des chantepleures mal entretenues.
- Allègue une malfaçon non apparente, une malfaçon non apparente résultant d'un mauvais nettoyage des chantepleures.
- Affirme que certaines chantepleures auraient été nettoyées trop profondément, causant des perforations dans l'enveloppe imperméabilisante du bâtiment.
- Estime que la situation est généralisée et requiert une intervention sur l'ensemble du bâtiment.
- Considère que le nettoyage des chantepleures pourrait entraîner d'autres infiltrations d'eau à moyen ou long terme.
- Affirme avoir soupçonné que la membrane serait possiblement percée suite au nettoyage de chantepleures par l'entrepreneur que suivant les infiltrations d'eau aux unités 105 et 102, constatées en novembre 2022.

[30] Position l'Administrateur

- Contesté le caractère non apparent de la malfaçon, faisant valoir que la majorité des chantepleures sont facilement accessibles à hauteur d'homme.
- Maintien que la réclamation est tardive et ne respecte pas les délais prévus au Règlement.
- Fais valoir qu'aucune preuve technique ou expertise indépendante n'a été versée au dossier pour établir l'existence, la cause ou l'étendue du défaut allégué.
- Invoque un délai déraisonnable pour dénoncer une malfaçon présumée apparente.

Analyse

[31] La question en litige est de déterminer si la réclamation est recevable en vertu des critères de la garantie applicable.

[32] Dans le présent dossier, même à supposer que la dénonciation ait été faite dans un délai raisonnable suivant la découverte alléguée (soit cinq mois), aucune preuve technique indépendante (rapport d'expert, test destructif, constat d'un professionnel) n'a été produite pour démontrer que le nettoyage aurait causé une perforation du solin ou de la membrane ni que ces interventions seraient à l'origine d'infiltrations d'eau observées.

[33] La seule documentation déposée consiste en des photographies jointes au courriel de dénonciation, lesquelles ne permettent pas d'établir de façon claire :

- la présence d'une perforation,
- son origine technique (ex. : action humaine liée au nettoyage),
- ni son caractère non apparent au moment de la réception, ou suite au nettoyage.

[34] En l'absence de preuve concrète et suffisante pour établir une malfaçon au sens du Code civil et du Règlement sur le plan de garantie, le fardeau de démonstration incombant au bénéficiaire n'est pas rempli.

[35] En conséquence, la réclamation du syndicat relativement au nettoyage inadéquat des chantepleures est rejetée, faute de preuve suffisante permettant de conclure à une malfaçon non apparente au sens du Règlement, aucun élément de preuve technique n'ayant été déposé pour établir un lien direct entre les infiltrations alléguées et une intervention fautive de l'entrepreneur lors du nettoyage des chantepleures, le recours du bénéficiaire est non fondé en l'état du dossier.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

PRENDS acte du désistement des Bénéficiaires à l'égard du point 1 de la présente demande.

REJETTE la demande des Bénéficiaires pour les points 3 et 4 de la présente demande.

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 3 juillet 2025



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD