

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 : 152500-8322 et 152500-9264
N° dossier GAJD: 20230703

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
Pour l'Entrepreneur :	N/A
Pour l'Administrateur :	Me Martin Thibeault
Date(s) d'audience :	26 et 27 mai 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	16 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 mai 2024.

[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 #2023-0703
Dossiers Administrateur 8322 et 9264
Processus d’arbitrage initié par Les Bénéficiaires

Date d’émission de la “ Décision ” de l’ <i>Administrateur 152500-8322</i>	6 janvier 2023
Date d’émission de la “ Décision ” de l’ <i>Administrateur 152500-9264</i>	1er mars 2023
Réception par GAJD de la demande d’Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	6 mars 2023

LES PIÈCES

[9] Les Pièces produites par les Bénéficiaires pour les dossiers 8322 et 9264 sont les suivantes :

- ✓

Cahier Bénéficiaire-8322

Cahier Bénéficiaire-8322-révision 1

ajout pièce B-3 concernant le point 4

Cahier Bénéficiaire-8322-révision 2

ajout des factures électriciens pour travaux panneaux

B-1.1 Facture LES ENTREPRISES RAYMOND DÉSILETS LTÉE pour scellement de conduit

B-1.2 Déclaration des travaux à la RBQ

B-1.3 Photo du conduit scellé

B-1 Vidéos printemps 2020 et 2022 pour points 3 - Infiltration d'eau dans le panneau électrique.

Les deux vidéos sont retournés aux Parties

B-2 Courriel du Bénéficiaire transmis à l’entrepreneur et GCR le 6 septembre 2022 pour point 3 – demandant l’assistance de leur électricien

B-3 Photos humidité placoplâtre à la salle électrique

B-4 Vidéo 2022 pour point 8 - Les joints des bordures de finition en aluminium entre le dessus de la brique et les bardeaux de PVC dans le haut de la façade ne sont pas scellés.

La vidéo est retournée aux Parties

B-5 Vidéo juillet 2022 et photo porte pour point 9 - Infiltration d'eau d'entrée principale porte piétonne.

La vidéo est retournée aux Parties

08 juin 2023

08 août 2023

22 février 2024

27 avril 2025

27 avril 2025

27 avril 2025

27 avril 2025
- ✓

Cahier Bénéficiaire-9264

B-5 Vidéo et photo juin 2023 pour Point 1 - Craque majeure sur trottoir pour accès à mobilité réduite.

La vidéo est retournée aux Parties

B-6 Vidéo octobre 2022 et Soumission Béton Fondation Plus

La vidéo est retournée aux Parties

B-7 Vidéo 2023-Rapport- Le Groupe de Maintenance Couture

La vidéo est retournée aux Parties

Photos

B-8 Rapport d'expertise de Tri–Tech pour la toiture.

B-9 Facture de Tri–Tech pour l’expertise sur la toiture

08 juin 2023

27 avril 2025

27 avril 2025

27 avril 2025

27 avril 2025

27 avril 2025

✓ **Autres documents-Procès-verbaux et rapports de CA**

56_procès-verbal_CA_1005_2019-11-21	22 avril 2024
129 procès-verbal Syndicat 1005-20 oct 2021	19 avril 2024
162_1005 procès-verbal Syndicat -27 oct 2022	19 avril 2024
202_1005 procès-verbal Syndicat -19 oct 2021	19 avril 2024
Rapport CA 2019-2020	22 avril 2024
Rapport CA 2020-2021	23 avril 2024
Rapport CA 2021-2022	24 avril 2024
Rapport CA 2022-2023	25 avril 2024

✓ **Plaidoirie**

Plaidoirie pour les dossiers 8322-9264-10207	11 avril 2025
--	---------------

[10] Les Pièces produites par l'Entrepreneur pour les dossiers 8322 et 9264 sont les suivantes :

- ✓ **Aucune pièce produite par l'entrepreneur pour le dossier_8322**
- ✓ **Pièce produite par l'entrepreneur pour le dossier_9264**
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 les dossiers 8322 et 9264 sont les suivantes :

✓ **Dossier Adm_8322_Cahier de pièces-par courriel le 18 mai 2023**

Document(s) contractuel(s)

A-1 Avis de fin de travaux signé le 25 octobre 2019;
A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 8 octobre 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 mai 2022, incluant :
Échange de courriels daté du 2 mai 2022 au 10 mai 2022;
Formulaire de dénonciation daté du 11 mai 2022;
A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 26 mai 2022, incluant :
Formulaire de dénonciation ajout point 9;
A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 27 mai 2022, incluant :
Photos en lien avec le point 9 de la dénonciation;
A-6 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire 5 juin 2022;
A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmit par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 15 juin 2022, incluant:
Formulaire de dénonciation daté du 12 mai 2022 (voir A-3);
Formulaire de dénonciation daté du 26 mai 2022 (voir A-4);
Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
A-8 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 15 juin 2022, incluant :
Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur;
A-9 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 5 juillet 2022, incluant :
Formulaire de dénonciation ajout daté du 5 juillet 2022;
Photos porte de la sortie piétonne;

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

A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant Les Bénéficiaires des Copropriétaires du 1005, boulevard de Palerme
A-12 Photos prises par la conciliatrice;

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

A-13 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 6 janvier 2023 ainsi que les accusés de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire datés du ou vers le 11 janvier 2023;
A-14 Courriel du Bénéficiaire transmis à la conciliatrice le 16 janvier 2023, incluant :
Photo en lien avec le point #5 de la dénonciation ;
A-15 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 mars 2022, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 6 mars 2023;
 Décision de l'Administrateur datée du 6 janvier 2023 (voir A-13);
 Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 9 mars 2023;

A-16 Curriculum vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.

✓ **Dossier Adm_9264_Cahier de pièces-par courriel le 17 mai 2023**

A-17 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 15 octobre 2022, incluant :

Formulaire de dénonciation daté du 14 octobre 2022;

Photos : assise, entrée d'air, entrée, craque, poutre, trottoir et trous dans le garage;

A-18 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 24 octobre 2022e : laisse GCR intervenir;

A-19 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'entrepreneur le 16 novembre 2022, incluant :

Formulaire de dénonciation, ajout daté du 16 novembre 2022;

Photos de la toiture;

A-20 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 5 décembre 2022;

A-21 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 11 est convenu 7 décembre 2022, incluant:

Formulaire de dénonciation daté du 14 octobre 2022 (voir A-17);

Formulaire de dénonciation daté du 16 novembre 2022 (voir A-19);

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

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-22 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1er mars 2023 ainsi que la preuve d'envoi à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire;

A-23 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 mars 2023, incluant :

Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 6 mars 2023;

Décision de l'Administrateur datée 1er mars 2023 (voir A-22);

Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 9 mars 2022

Dossier GAJD#2023-0703

Dossier Administrateur 8322

Point 3 -Infiltration d'eau dans le panneau électrique

[12] Les Bénéficiaires présentent en premières parties les vidéos soumis en pièces B-1, les vidéos printemps 2020 et 2022 qui démontrent l'infiltration d'eau dans le panneau électrique.

[13] Les Bénéficiaires résument ensuite la situation, soit que de l'eau entraît et coulait du panneau électrique lié à la boîte de jonction d'Hydro-Québec, qui est située à l'extérieur.

[14] Lors de la première manifestation, l'entrepreneur s'était bien mobilisé, et avait remarqué que la gouttière qui avait installé sur le petit toit qui est au-dessus de l'entrée principale, donnait directement sur la boîte de jonction d'Hydro-Québec. L'entrepreneur a donc procédé à ajouter une déviation pour faire cheminer l'eau beaucoup plus loin.

[15] Les Bénéficiaires mentionnent que par suite de ces travaux le problème semblait être réglé.

[16] À la fin de l'hiver 2022, le problème s'est manifesté de nouveau. Les Bénéficiaires dénoncent le 5 juillet 2022 dû à l'inaction de l'entrepreneur qui avait été contacté de nouveau pour intervenir.

[17] Les Bénéficiaires avaient comme hypothèse que le conduit qui mène les câbles de la boîte d'Hydro-Québec à la salle électrique n'a pas été bien scellé par l'électricien de l'Entrepreneur.

[18] Les Bénéficiaires expliquent qu'Hydro-Québec ne pouvait pas venir vérifier les panneaux de jonction sans avoir la présence d'un maître électricien sur place.

[19] Les Bénéficiaires mentionnent qu'ils contactent l'entrepreneur en septembre 2022, voir pièce B-2 au cahier de pièce des Bénéficiaires mais que celui-ci ne répond et ne mobilise pas son électricien afin d'entreprendre les démarches avec Hydro-Québec. À ce moment, les démarches auraient permis de bien cerner le problème et du même coup corriger la situation.

- [20] Extrait du courriel des Bénéficiaires à l'entrepreneur, pièce B-2 :
Finalement, dans le cas d'infiltration d'eau dans le panneau électrique, nous croyons que la première étape est de vérifier si les conduits menant les câbles électriques souterrains au bâtiment ont été suffisamment scellés. Si cela s'avérait être le problème, la correction serait alors rapide et peu dispendieuse. J'ai contacté Hydro-Québec à ce sujet et il me demande de leur fournir les coordonnées d'un maître électricien qui doit être présent lorsqu'ils vont venir débarrer les panneaux pour l'inspection. Pouvez-vous aviser votre maître électricien qu'Hydro-Québec va le contacter pour prendre un rendez-vous afin de vérifier si les câbles sont bien scellés. Lorsqu'il aura été avisé, s'il vous plaît, donnez-moi ses coordonnées pour que je les transmette à Hydro-Québec et qu'il communique avec lui.
- [21] Il est convenu à la conférence de gestion entre les parties le 2 juin 2023 que les Bénéficiaires procèdent à contacter un maître électricien et procèdent à la vérification, le cas échéant, la correction de la situation puisque la situation requiert une vérification rapide par un expert.
- [22] Cette vérification de la part d'un maître électricien mandaté par les Bénéficiaires, en présence d'Hydro-Québec, servirait d'expertise, et si une correction s'avérait requise, elle pouvait être faite du même coup.
- [23] L'intervention est donc planifiée à partir du 14 septembre 2023 et effectuée le 30 novembre 2023. Les travaux sont effectués conformément.
- [24] Il s'avère suivant l'ouverture du panneau et la vérification que les conduits n'avaient effectivement pas été scellés, l'électricien procède à sceller les conduits à l'intérieur, Hydro-Québec scelle les conduits du côté extérieur.
- [25] Les Bénéficiaires mentionnent que cette intervention permet de régler le problème.
- [26] La facture du maître électricien et la déclaration à la RBQ sont consignées aux cahiers de pièces des Bénéficiaires, pièces B-1.1 et B-1.2, et la preuve de paiement a été transmise par les Bénéficiaires aux parties suivant la demande de l'Administrateur durant l'audience, le 31 mai 2025.

Analyse

- [27] Lors de la première apparition de l'eau dans le panneau, les Bénéficiaires contactent l'entrepreneur et celui-ci intervient en corrigeant la gouttière.
- [28] Suivant la première intervention de l'entrepreneur, soit la déviation de l'eau de la gouttière, les Bénéficiaires ont cru la situation réglée.
- [29] Dès la manifestation subséquente, soit celle au printemps 2022, les Bénéficiaires recontactent immédiatement l'entrepreneur afin qu'ils viennent vérifier, mais celui-ci ne répond pas.
- [30] Considérant que les Bénéficiaires n'obtiennent pas de réponse de l'entrepreneur, ils dénoncent la situation en juillet 2022.
- [31] L'Administrateur confirme que le point 3 satisfait les critères de malfaçon non apparente dans son analyse, mais est d'avis que le délai entre la découverte de la malfaçon par les Bénéficiaires et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'Administrateur est déraisonnable.
- [32] L'article 19 vient établir que :
L'article 19.1Le 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.
- [33] Considérant que la malfaçon n'avait pas été réglée adéquatement lors de la première intervention de l'entrepreneur, et qu'il était impossible pour les Bénéficiaires de remettre cette correction en question.

[34] Considérant que, dès la deuxième manifestation, les Bénéficiaires ont agi de façon diligente.

[35] Considérant que ce qui précède, le tribunal accueille la demande des Bénéficiaires en lien avec le point 3.

Point 4 -Humidité du placoplâtre à la salle électrique

[36] Le présent litige concerne la soi-disant présence d'humidité récurrente dans le placoplâtre du plafond de la salle électrique.

[37] Selon les Bénéficiaires, cette situation découle d'une fissure dans le béton permettant des infiltrations d'eau, laquelle aurait fait l'objet d'une réparation de l'entrepreneur.

[38] Position des Bénéficiaires

- Une fissure dans le béton avait été réparée avant la réception.
- Après la réception et à la suite du rapport d'inspection pré-réception, l'entrepreneur a remplacé une section de gypse pour conformité au code de prévention incendie.
- Au cours de l'année suivante, une nouvelle infiltration est survenue, et l'entrepreneur est revenu découper le gypse pour intervenir.
- En hiver 2022, l'humidité est réapparue de manière plus étendue.
- La situation a été dénoncée par écrit le 5 juillet 2022, accompagnée de photos.

[39] Selon les Bénéficiaires, la réclamation vise la persistance d'un problème d'infiltration, possiblement lié à la mauvaise réparation initiale de la fissure.

[40] Les Bénéficiaires demandent que le plafond soit ouvert de nouveau afin de vérifier si la fissure a bien été réparée adéquatement.

[41] Position de l'Administrateur

- La situation aurait été constatée pour la première fois en mai 2020, mais formellement dénoncée seulement en mai 2022, soit 24 mois plus tard.
- Considérant ce délai, l'Administrateur juge que la dénonciation est tardive et non conforme au paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement.
- L'Administrateur admet que la situation pourrait correspondre à une malfaçon non apparente, mais estime que le délai de dénonciation est déraisonnable, justifiant ainsi le rejet de la réclamation.

Analyse

[42] Les Bénéficiaires fournissent des photos et témoignages pour démontrer la récurrence du dommage, mais non de la cause.

[43] Il n'existe aucune preuve indépendante, technique ou experte (ex. : rapport d'ingénieur, test d'infiltration ou de thermographie) permettant de conclure avec certitude que la fissure initialement réparée a été la cause de l'humidité en 2022 ou que les travaux de l'entrepreneur ont été inadéquats ou non conformes.

[44] De plus, aucune infiltration n'est survenue depuis 2022 et la situation ne s'est pas détériorée.

[45] L'absence de telle preuve limite la capacité du tribunal à trancher le fond du litige avec la rigueur nécessaire.

[46] Les Bénéficiaires soutiennent que le gypse a été trouvé mouillé à la fin de l'hiver 2022, et que la dénonciation écrite a suivi en juillet 2022, soit dans un délai de 4 à 6 mois, ce qui pourrait être considéré comme raisonnable en l'absence d'indications contraires.

[47] Le tribunal estime qu'il n'est pas démontré de façon concluante que la découverte de la malfaçon actuelle remonte à mai 2020, comme le prétend l'Administrateur. L'évolution du problème, et les réparations entre-temps, rend le point de départ incertain.

Conclusion

[48] Maintenant, considérant ce qui précède, l'absence de preuve suffisante pour établir la cause précise de l'humidité récurrente ne permet pas d'établir l'existence d'une malfaçon persistante imputable à l'entrepreneur.

[49] La réclamation est rejetée, non en raison d'un délai de dénonciation formellement irrégulier, mais en raison de l'insuffisance de la preuve pour établir la persistance d'une malfaçon non réparée ou mal corrigée par l'entrepreneur.

Point 8 -Joints de bordure de finition en aluminium entre le dessus de la brique et les bardeaux de pvc ne sont pas scellés

[50] Les Bénéficiaires dénoncent la présence de joints non scellés entre les solins en aluminium et les bardeaux de PVC situés au-dessus de la brique. Ce défaut aurait été constaté le ou vers le 29 avril 2022, et dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur le 12 mai 2022, soit environ deux semaines après la découverte.

[51] Position des Bénéficiaires

- Le défaut est présent sur toutes les façades de l'immeuble.
- De plus, une de ces jonctions se trouve au-dessus de la porte patio de l'unité 303 et en hiver, par temps doux, l'eau s'égoutte, tombe sur le seuil de la porte et gèle suffisamment pour empêcher l'ouverture de la porte patio, rendant la porte inopérante.
- Cette situation présente un risque pour la sécurité des occupants en cas d'évacuation d'urgence.
- Selon Les Bénéficiaires, le problème n'était pas détectable avant l'ouverture du mur, et devrait être traité comme un vice caché.

[52] Position de l'Administrateur

- Reconnaît que l'élément pourrait être une malfaçon non apparente, au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement.
- Toutefois, estime que la découverte est survenue plus d'un an après la réception, ce qui exclut l'application de la garantie.
- Précise également que le défaut ne présente pas la gravité d'un vice caché.

[53] Les Bénéficiaires reprochent qu'en cas de feu la sortie secondaire de l'unité serait inaccessible.

[54] Les Bénéficiaires souhaitent que cet élément soit pris en considération et analysé par le tribunal comme étant un vice caché, et non une malfaçon non apparente telle que le prétend l'Administrateur.

[55] Les Bénéficiaires mentionnent de plus, que lors de travaux effectués par un entrepreneur le 10 octobre 2023 dernier pour des problèmes de briques et maçonnerie, ils ont confirmé que les joints des bordures de finition n'étaient pas scellés, que l'eau s'infiltre en dessous dans le mur du bâtiment, qu'une dégradation prématurée des murs tout autour de la bâtisse est éminente et qu'il était pas possible de déceler ce problème par une simple observation avant que des travaux nécessitant l'enlèvement de plusieurs briques soient effectués.

[56] Maintenant, cette confirmation n'a toutefois pas été constatée par l'Administrateur.

Analyse

[57] Les Bénéficiaires soutiennent, avec photos et vidéos à l'appui, que les infiltrations ont pu être confirmées lors des travaux de réparations effectués une fois les briques retirées.

[58] Cette situation n'était pas présente lors de la réception de l'immeuble, ou pas apparente, et il était impossible de le découvrir.

[59] Cette situation rend crédible l'allégation selon laquelle le défaut était non apparent au moment de la réception et découverte seulement lors des problèmes au printemps 2022 et confirmée après l'ouverture du mur, ce qui la soustrait au simple examen visuel.

[60] Le défaut consiste en des joints non scellés entre des éléments extérieurs de finition. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un vice structurel apparent, les conséquences observées (infiltration d'eau, gel,

obstruction de la porte) peuvent avoir des impacts sérieux sur la durabilité du bâtiment et la sécurité des occupants.

[61] Un vice est un défaut qui diminue la qualité d'un immeuble. Un défaut important qui empêche le Bénéficiaire d'utiliser ou de profiter pleinement et normalement de son immeuble.

[62] La loi protège le Bénéficiaire si le défaut est grave à un point tel que s'il avait été mis au courant du vice, il n'aurait peut-être pas pris possession de l'immeuble, procédé à la réception du bâtiment.

Un vice est « caché » s'il :

- n'est pas apparent et qu'un simple examen ne permet pas de le découvrir; et
- est inconnu de l'acheteur; et
- existait au moment de l'achat.

[63] L'entrepreneur est responsable du vice caché même s'il ignorait son existence au moment de la livraison de l'immeuble.

[64] L'obstruction de la porte patio de l'unité 303, dans un contexte d'urgence, constitue un risque, non négligeable, et cela affecte l'usage normal du bâtiment (entrave d'une sortie de secours).

Conclusion

[65] Le tribunal conclut que :

- Le défaut de joints non scellés est un vice caché, au sens des articles 1726 et 1728 du Code civil du Québec.
- Le défaut compromet la sécurité des occupants et contribue à une dégradation prématurée de l'enveloppe du bâtiment.
- La dénonciation a été faite dans un délai raisonnable, et la preuve apportée par les Bénéficiaires est suffisante.

[66] En conséquence, la réclamation des Bénéficiaires est accueillie et le tribunal ordonne la vérification et l'étanchéisation complète des joints entre les solins en aluminium et les bardeaux de PVC sur l'ensemble des façades du bâtiment.

Point 9 -Infiltration d'eau à l'entrée principale de la porte piétonne

[67] Le présent différend est en référence à une infiltration d'eau récurrente observée à l'entrée principale de la porte piétonne de l'immeuble.

Position des Bénéficiaires

- Les Bénéficiaires indiquent que la présence de traces d'humidité au bas du mur de la porte piétonne avait été notée dans le rapport de préreception du 17 juin 2020.
- L'hypothèse formulée par le technologue était une infiltration provenant du haut de la porte, en l'absence d'un ferme-porte automatique.
- L'entrepreneur est intervenu pour installer le ferme-porte, ce qui a été interprété comme la correction du problème.
- Aucune infiltration ne s'est manifestée dans les mois ou années suivantes, ce qui a mené les Bénéficiaires à croire que le défaut avait été corrigé de manière durable.
- Une nouvelle infiltration s'est produite en juillet 2022, cette fois suffisamment importante pour causer un écoulement d'eau jusqu'au stationnement intérieur et endommagé les moulures.
- Le phénomène se manifeste uniquement dans des conditions météorologiques particulières (vents violents de l'est, pluies abondantes prolongées), ce qui rend sa détection difficile.
- La situation a été dénoncée par écrit dans le mois suivant la redécouverte du problème.

[69] Les Bénéficiaires demandent que l'origine exacte de l'infiltration soit déterminée, et que les correctifs nécessaires soient apportés pour prévenir toute récurrence.

Position de l'Administrateur

- L'Administrateur reconnaît que la situation a été mentionnée au rapport de préreception du 17 juin 2020 (page 13).

- Il conclut que la date de constatation du problème doit donc être corrigée à avant le 17 juin 2020, et que la dénonciation reçue en juillet 2022 est hors délai.
- Selon lui, la malfaçon était apparente au moment de la réception, et devait être dénoncée dans un délai raisonnable suivant la fin des travaux correctifs convenus.
- Il considère que la réclamation a été transmise avec un délai de 25 mois, ce qui constitue un délai de transmission déraisonnable, justifiant le rejet de la réclamation.

Analyse

[71] La preuve démontre que le problème d'infiltration est intermittent, non constant et difficilement prévisible, se manifestant uniquement sous certaines conditions climatiques exceptionnelles. La situation, bien qu'évoquée initialement au rapport de préreception, n'avait pas été confirmée comme non réglée à l'époque.

[72] Les Bénéficiaires ont agi raisonnablement en supposant que l'intervention de l'entrepreneur avait permis de résoudre le problème, et ce d'autant plus qu'aucune manifestation ne s'était produite entre 2020 et 2022, il était impossible pour les Bénéficiaires de remettre cette correction en question.

[73] La nouvelle infiltration en juillet 2022 constitue une redécouverte du problème, qui avait été masqué ou mal corrigé, ce qui le qualifie comme malfaçon non apparente.

[74] Conformément à l'article 19.1 du Règlement sur le plan de garantie, un délai ne peut être opposé au bénéficiaire si les circonstances démontrent que celui-ci a été amené à outrepasser ce délai à la suite des représentations ou des gestes de l'entrepreneur.

[75] En l'espèce, l'entrepreneur a effectué des travaux correctifs (installation du ferme-porte), et les Bénéficiaires ont raisonnablement cru que la situation était corrigée. Il n'était pas possible pour eux de savoir que le défaut persistait ou que la correction était inadéquate, jusqu'à ce qu'une manifestation objective du problème (infiltration importante en juillet 2022) se produise.

[76] La dénonciation écrite en juillet 2022 est intervenue promptement après la redécouverte, ce qui respecte l'exigence d'un délai raisonnable suivant la découverte de la malfaçon.

Conclusion

[77] Le tribunal retient que :

- Le problème d'infiltration constitue une malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement et des articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec ;
- La dénonciation en juillet 2022 a été effectuée dans un délai raisonnable suivant la manifestation du problème ;
- Le principe de bonne foi et les dispositions de l'article 19.1 s'appliquent, eu égard à l'intervention antérieure de l'entrepreneur et à l'attente légitime des Bénéficiaires que le problème fût réglé.

[78] En conséquence, la réclamation du syndicat est accueillie et le tribunal ordonne de :

1. Procéder à l'inspection approfondie de l'enveloppe autour de la porte piétonne afin de déterminer l'origine exacte de l'infiltration ;
2. Mettre en œuvre tous les correctifs nécessaires et permanents pour remédier à la situation ;
3. Effectuer toutes réparations associées aux dommages intérieurs causés par l'infiltration d'eau (moultures, plâtre, etc.).

GAJD#2023-0703

Dossier Administrateur 9264

Point 1 -Fissure sur le trottoir pour accès à mobilité réduite

[79] Le présent différend concerne une dénonciation concernant une fissure observée sur le trottoir d'accès à mobilité réduite, situé à l'avant du bâtiment, menant à l'entrée principale.

[80] La fissure aurait été constatée le ou vers le 14 octobre 2022 et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur le 16 octobre 2022, soit dans un délai raisonnable suivant sa découverte

[81] **Position des Bénéficiaires**

Les Bénéficiaires maintiennent que :

- Le trottoir visé constitue une rampe d'accès extérieure conçue pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'entrer dans le bâtiment.
- Le bâtiment est spécifiquement conçu pour accueillir ce type de clientèle : il comprend trois étages, un ascenseur, et plusieurs résidents y vivent avec des aides à la mobilité (marchettes, etc.).
- La rampe, qui comprend deux sections, est construite sur un mur de soutien d'un côté, mais l'autre côté, dépourvu de support, présente une fissure longitudinale.
- La fissure semble compromettre l'usage sécuritaire de la structure.
- Le trottoir est, selon eux, essentiel et fonctionnellement indissociable du bâtiment principal, puisqu'il conditionne l'accès au logement pour certains copropriétaires.
- Le refus de couverture par la garantie est jugé inéquitable, compte tenu de cette fonctionnalité essentielle.

[82] Les Bénéficiaires demandent que la fissure soit colmatée à titre correctif, pour prévenir une détérioration accrue et pour maintenir l'accessibilité au bâtiment.

[83] **Position de l'Administrateur**

L'Administrateur considère que :

- Le trottoir d'accès ne fait pas partie intégrante du bâtiment principal, même s'il est utile à son usage.
- En vertu de l'article 29, paragraphe 9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les trottoirs, allées et ouvrages extérieurs sont explicitement exclus de la garantie.

Article 29, par. 9 : « Sont exclus de la garantie : [...] tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées [...] »

[84] Selon cette disposition, le trottoir, même s'il permet l'accès au bâtiment, demeure un ouvrage extérieur, et sa couverture est donc exclue du plan de garantie.

Analyse

[85] Il est admis que :

- Le trottoir fissuré se situe à l'extérieur du bâtiment principal, sur une structure en béton coulé en deux sections.
- La fissure semble correspondre à une fissure de désolidarisation, résultant possiblement de la méthode de coulage, comme le soutient l'entrepreneur.
- Aucun élément structurel du bâtiment principal n'est directement affecté par cette fissure.
- Le rapport de préréception ne mentionne pas cette fissure.
- Aucune jurisprudence ni expertise technique indépendante n'a été soumise pour appuyer la prétention selon laquelle le trottoir ferait partie intégrante du bâtiment au sens juridique du terme.

[86] Malgré les considérations d'accessibilité universelle, qui sont socialement et fonctionnellement importantes, le cadre juridique du plan de garantie ne prévoit aucune exception à l'exclusion explicite des trottoirs. Il ne revient pas au tribunal arbitral de modifier ou interpréter extensivement les exclusions prévues au règlement.

Conclusion

[87] Le tribunal conclut que :

- Le trottoir d'accès à mobilité réduite, bien qu'utile et essentiel dans ce contexte, constitue un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment, au sens de l'article 29 (9) du Règlement ;
- Cet élément est donc exclu de la couverture du plan de garantie.

[88] En conséquence, la réclamation du syndicat des copropriétaires à l'égard du point 1 est rejetée.

Point 4 -Fissures et trous sont apparus dans le plancher du garage

[89] Le syndicat des copropriétaires dépose une réclamation visant des fissures et des trous apparus dans la dalle de béton du garage souterrain.

[90] La situation aurait été constatée le ou vers le 14 octobre 2022 et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur le 16 octobre 2022, soit dans le mois suivant la date de découverte indiquée, ce qui situe la dénonciation à l'intérieur de la deuxième année de garantie, période durant laquelle la garantie contre les vices cachés (articles 2118, 2119 et 1726 C.c.Q.) peut s'appliquer, sous réserve du respect des conditions du Règlement.

[91] Position des Bénéficiaires

- Le syndicat reconnaît que des fissures avaient été observées lors d'une visite de conciliation en avril 2021, mais qu'il s'agissait à ce moment de microfissures limitées, jugées non problématiques.
- Au fil du temps, les fissures se sont allongées et élargies, et des trous sont apparus, laissant entrevoir la styromousse sous la dalle, accompagnés de signes d'efflorescence, ce qui indiquerait soi-disant une présence d'humidité potentiellement dommageable.
- Selon eux, c'est l'évolution de la situation qui justifie la dénonciation formelle faite en octobre 2022, une fois que la dégradation a été jugée significative.
- Le syndicat demande que l'état de la dalle soit inspecté et corrigé, afin d'éviter une détérioration accélérée.

[92] Position de l'Administrateur

- L'Administrateur affirme avoir constaté les fissures et les trous en avril 2021, lors d'une précédente visite, et que les Bénéficiaires en avaient fait mention verbalement à l'entrepreneur à ce moment.
- Aucune dénonciation écrite n'a été transmise à ce moment-là, ce qui constitue un défaut de dénonciation dans un délai raisonnable suivant la découverte.
- Il estime que les éléments dénoncés en 2022 sont les mêmes que ceux observés en 2021 et que la réclamation est tardive au regard des délais prescrits par le règlement.

Analyse

[93] Le problème dénoncé touche la dalle de béton du garage souterrain, laquelle est structurellement liée au bâtiment. Il ne s'agit pas d'un simple élément de finition, mais d'une composante qui peut, si elle est endommagée ou sujette à infiltration, poser des enjeux sérieux de durabilité.

[94] Les fissures sont visibles et ont été observées dès avril 2021, ce qui soulève la question de leur caractère apparent ou non. Le syndicat soutient que leur ampleur est apparue graduellement, ce qui complexifie leur qualification.

[95] Selon l'article 27, paragraphe 3 du Règlement :

« La garantie couvre la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception, découvertes dans l'année qui suit la réception, et dénoncées par écrit dans un délai raisonnable de leur découverte. »

[96] *De plus, dans le cas d'un vice de conception ou de construction touchant la durabilité de l'ouvrage, les articles 2118 et 2119 du Code civil du Québec permettent un recours dans les cinq ans suivant la fin des travaux, à condition que :*

- Le vice soit grave et compromet la solidité ou l'usage du bien ;
- Il soit non apparent ;
- Et qu'il soit dénoncé dans un délai raisonnable après sa découverte.

[97] Or, dans le présent dossier :

- La visibilité des fissures en 2021 les rend difficilement qualifiables de vices cachés, même si leur aggravation est postérieure.
- Aucune expertise technique indépendante n'a été déposée pour démontrer que les dommages rencontrés compromettent la structure, la sécurité ou la solidité de la dalle.
- Le délai de dénonciation écrite (18 mois après la première constatation) est considéré déraisonnable, compte tenu de la nature du défaut (visible) et de l'absence d'éléments nouveaux substantiels ayant justifié l'attente.

Conclusion

[98] Le tribunal conclut que :

- Les fissures et trous étaient visibles dès avril 2021, donc apparents à cette date.
- La dénonciation formelle intervenue en octobre 2022 constitue un délai déraisonnable, au sens du Règlement.
- En l'absence de preuve d'un vice grave ou d'un danger imminent, et en raison de l'absence d'expertise déposée, la situation ne répond pas aux critères du vice caché au sens des articles 2118, 2119 et 1726 C.c.Q.

[99] En conséquence, la réclamation du syndicat est rejetée à l'égard du point 4.

Point 6 -Infiltration d'eau sous l'élastomère sur le toit de l'entrée principale

[100] Le point concernant l'infiltration d'eau sous l'élastomère a été soumis dans la demande d'arbitrage.

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

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

[103] Le point est retiré de cet arbitrage,

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

Dossier Administrateur 8322

ACCEUILLE les demandes des Bénéficiaires pour les points 1, 8 et 9;

REJETTE la demande des Bénéficiaires pour le point 4;

CONDAMNE l'Administrateur de rembourser les frais des travaux encourus par les Bénéficiaires pour le point 1 de la présente demande.

Dossier Administrateur 9264

REJETTE les demandes des Bénéficiaires pour les points 1 et 4;

ADMETS le retrait du point 6 de cet arbitrage;

CONDAMNE l'Administrateur de payer les frais découlant de cet arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en date du 16 juillet 2025



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD