

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 : 143001-11786
N° dossier GAMM : 2024-12-06

SDC TRIPLEX HORIZON EF
Bénéficiaires

c.

9330-3915 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTILLE
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Terina Morgan
Pour l'entrepreneur :	Me Julianne Éthier
Pour l'administrateur :	Absent
Date d'audition :	5 août 2025
Date de la décision :	14 août 2025

- [1] Le Syndicat de copropriété Triplex Horizon EF (ci-après appelé « le Bénéficiaire») porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 6 novembre 2024 et plus particulièrement le point 1 de cette décision titré « *Plomberie incombustible* »;
- [2] Le conciliateur signataire de la décision, monsieur Robert Prud'homme motive le rejet de la dénonciation de la façon suivante :

Analyse et décision

L'analyse du dossier nous permet de constater que la situation décrite au point 1 a été découverte dans les cinq années suivant la fin des travaux puis dénoncée par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte.

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 1 doit rencontrer les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 27 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

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 :

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

Dans les circonstances, en l'absence de vice de construction, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

- [3] La dénonciation sur laquelle repose l'analyse de monsieur Prud'homme apparaît au formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur complété par madame Caroline Gauthier, le 17 avril 2024, gestionnaire et représentante

autorisée du Bénéficiaire, pièce A-3. Le problème soulevé est décrit de cette façon par Madame Gauthier :

« Il y a un problème avec la résistance au feu des bâtiments notamment, mais sans s'y limiter : l'utilisation de tuyau ABS (combustible) ne suit pas les normes/règles. Aussi, il n'y a pas de gaine technique sur les plans pour le passage de tuyaux de renvois à travers les planchers entre les logements. Ceci est dangereux pour la propagation des flammes et la sécurité des habitants. Une absence probablement de dispositif coupe-feu »

- [4] tel qu'inscrit à la décision sous examen, la réception des parties communes intervient le 19 juin 2020. Conformément aux dispositions des articles 25, 25.1, 26 et 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs LRQ c. B-1.1 r8, (ci-après appelé « le Règlement »), la dénonciation est faite dans la quatrième (4^e) année du plan de garantie à compter de la date de réception des parties communes;
- [5] Le problème soulevé dans la dénonciation doit rencontrer la disposition du cinquième (5^e) paragraphe de l'article 27 du Règlement :

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:*

1 ...

2 ...

3 ...

4 ...

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;...

- [6] Effectivement, le début de la période de garantie se compte à partir de la réception des parties communes, le 19 juin 2020, et non pas de l'avis de fin des travaux du 16 novembre 2018 tel que le propose 9330-3915 Québec Inc.

(ci-après appelée « l'Entrepreneur ». Ces dates apparaissent au dossier et ne sont pas contestées;

- [7] La situation a été découverte le 5 octobre 2023 selon la dénonciation transmise à l'Entrepreneur et l'Administrateur du 17 avril 2024, pièce A-3. Le délai est de 6 mois et 9 jours;
- [8] Ce délai de dénonciation est raisonnable puisque moindre d'un an généralement accepté comme étant le maximum raisonnable¹;
- [9] L'autre aspect des prétentions de l'Entrepreneur pour rejeter la demande d'arbitrage consiste à faire état que le vice, si vice il y a, a été découvert et aurait dû être découvert et dénoncé au moment du rapport d'inspection pré-réception du 19 juin 2020, pièce A-2. Si cela est le cas, le délai de dénonciation de plus d'un an serait expiré lors de sa dénonciation du 17 avril 2024 et l'Entrepreneur m'invite à la déclarer déraisonnable;
- [10] À la page 123 du rapport pré-réception de Monsieur François Dussault, t.p., on y lit :

Séparation coupe-feu

Salles de plomberie

117. GÉNÉRAL : Salles électriques communes : Une seule épaisseur de gypse a été installée aux murs et plafonds de ces deux espaces intérieurs communs, ce qui ne correspond pas aux plans architectures consultés. Cela affecte l'intégrité coupe-feu de ces deux espaces communs avec les logements qui y sont juxtaposés. Donc, deux feuilles d'épaisseur collées aux murs et au plafond sont exigées selon les plans architectures consultés. De plus, la finition des murs et les plafonds finis en gypse de ces petits espaces est incomplète par l'absence de joints plâtrés et par l'absence de détails de finition et de protection ignifuge (scellement) et ce, afin d'assurer une bonne construction des séparations coupe-feu. Apporter tous les travaux nécessaires en respectant les exigences spécifiques de la municipalité/service incendie où sise cet immeuble et/ou comme les plans de construction l'indiquent. Voir également les plans de construction pour des détails. Apporter les correctifs appropriés. À corriger.

- [11] Je souligne que les photographies à l'appui de cette description sont d'une des salles de distribution d'eau et non une salle électrique commune. Comme l'a expliqué l'experte technologique en bâtiment, Émilie Canuel Langlois, ce qui ressort de l'examen de ce point 117 de la pièce A-2 n'est

¹ *Bensemmane et Bel-Habitat Inc. 2024 CanLII 134156 (QC OAGBRN), par. 30, 33 et 53*

qu'un aspect architectural puisque seules les cloisons de placoplâtre (gypse) apparaissent sur les photos;

- [12] Ce qui est décrit par le technologue professionnel Dussault au rapport A-2 n'est pas la première manifestation du vice répété et généralisé découvert par l'experte Canuel Langlois dont l'existence affecte la sécurité des occupants du bâtiment résidentiel construit et livré par l'Entrepreneur
- [13] Ce rapport pré-réception fait suite à une inspection visuelle (voir page 3 et 5 du rapport A-2). Aucune ouverture n'est pratiquée. J'en déduis que le Bénéficiaire ne peut avoir connaissance de l'importance probable et véritable du vice au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec tel que trouvé et détaillé au rapport d'expertise de madame Canuel Langlois, rapport du 12 mai 2025, pièce B-1;
- [14] Madame Gauthier explique que sa dénonciation est transmise à l'Entrepreneur puisqu'elle a appris la présence probable de ce vice à la suite de la lecture d'un rapport d'expert concernant un autre bâtiment dont elle a la gestion;
- [15] Les conclusions du rapport de l'experte Canuel Langlois ne sont pas contredites par la preuve de l'Entrepreneur qui a choisi de concentrer son argumentation sur les questions de délais, de la connaissance du vice allégué et de sa dénonciation dans un délai déraisonnable;
- [16] La conclusion principale du rapport B-1 se lit ainsi :

Grâce aux visites que nous avons effectuées les 25 mars, 4 avril et 9 mai 2025, nous avons pu effectivement constater l'absence ou la non-conformité (rendant inefficace la protection contre le feu) généralisée des systèmes coupe-feu au pourtour de ces tuyauteries lors des traversées de séparations coupe-feu exigées ou de parois ayant un degré de résistance au feu exigé par l'architecte du projet. Nous avons recueilli un échantillonnage de 19 ouvertures exploratoires et parmi celles-ci, AUCUNE ne présentait un système coupe-feu conforme à la réglementation. Seuls quatre (4) emplacements avaient un scellant intumescent d'appliqué, mais installé de manière irrégulière, non-étanche et non-conforme aux spécifications du fabricant; donc totalement inutile dans le cas d'un incendie. Nous concluons donc que les obturations coupe-feu aux séparations coupe-feu exigées avec degré de résistance au feu dans ces bâtiments sont une déficience répétée, généralisée et importante.

Plus loin dans ce rapport on peut lire que tous les autres percements coupe-feu (électrique ou aspirateur central) sont aussi déficients;

- [17] Après avoir mentionné l'obligation spécifique d'étanchéisation par un système coupe-feu dans les percements coupe-feu, soit horizontalement ou verticalement, et souligné que les plans d'architecte mentionnaient clairement de mettre de tels systèmes coupe-feu aux endroits requis et que cette disposition fait partie du contrat de construction et n'est effectivement pas respectée par l'Entrepreneur, l'experte conclue à la présence d'un vice de construction qui met en danger la vie et la sécurité de ces occupants;
- [18] Le Bénéficiaire appui sa demande d'arbitrage de jurisprudence et autorités ² que je résume en utilisant les mots de l'Honorable Thérèse Rousseau Houle, J.C.A. et de l'auteur Vincent Karim : « *La présence d'un danger sérieux, d'un risque ou d'une perte potentielle de l'ouvrage et de la destruction de l'immeuble attribuable à un vice de construction constitue en soi un préjudice réel et suffisant pour engager la responsabilité du constructeur au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec qui inclut que l'existence d'un danger pour la vie d'un homme en société est une question d'ordre public et que la preuve de l'existence d'une situation qui vient affecter la sécurité est un vice suffisamment grave pour être qualifié de vice au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec* »;
- [19] Il y a sans contredit un vice généralisé au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec. La demande d'arbitrage du Bénéficiaire sera accueillie;
- [20] Puisqu'il s'agit d'un vice relatif à la sécurité et un danger pour la vie des occupants, une obligation d'ordre public qui n'est pas respectée par l'Entrepreneur, mes conclusions incluront tous les percements dans les ouvertures horizontales et verticales coupe-feu;
- [21] La présence de l'experte la journée de l'audition et son témoignage m'a permis de comprendre les obligations d'usage et d'une mise en place d'un procédé coupe-feu lors d'un percement horizontal ou vertical. Je considère ses honoraires d'un montant de 14 439,42 \$ raisonnables;

² SDC Jardins de Grenoble (3 683 432) et 9232-6941 Québec Inc. (Habitation Classique) de l'arbitre Michel A. Jeannot datée du 23 novembre 2012, no. : S11-120903-NP
9211-4388 Québec Inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984 de l'arbitre Jean-Philippe Ewart datée du 24 mai 2019, no. : 170211001
Syndicat de copropriété 742, des Bureaux et Habitations Signature inc. de l'arbitre Jean-Philippe Ewart du 29 janvier,
Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc (Condos Place d'Amérique) de l'arbitre Yves Fournier
Syndicat des copropriétaires du Domaine du Ruisseau 3100 et Habitation Ste-Vac 2000 inc. de l'arbitre Clément Lucas du 27 février 2018 no. : S17-021501-NP
Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc. de l'arbitre Roland-Yves Gagné du 11 avril 2022, no. : S20-031701-NP, S20-102101-NP, S21-070601-NP

POUR ET PAR CES MOTIFS :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer tous les travaux requis pour que les percements verticaux et horizontaux coupe-feu soient étanchés et jointés afin de prévenir la propagation des flammes et de la fumée;

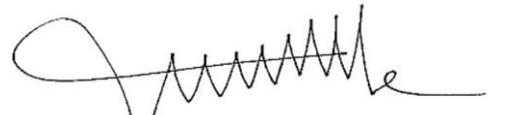
ORDONNE que ces travaux interviennent dans toutes les ouvertures coupe-feu de tuyaux, fils électriques ou aspirateur central;

ORDONNE que ces travaux soient inspectés et préalablement autorisés par un spécialiste des méthodes de type coupe-feu comme le suggère l'experte Émilie Canuel-Langlois;

ORDONNE à l'Administrateur de procéder aux travaux advenant que l'Entrepreneur n'y procède pas dans les 30 jours de la présente;

COMDAMNE l'Administrateur à rembourser au Bénéficiaire la somme de 14 439,42 \$ en vertu de l'article 124 du Règlement;

LE TOUT aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et portant intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q après 30 jours de leur facturation;



JEAN MORISSETTE, arbitre