

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 : 152500-9264
No dossier GAJD: 20252406

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, M Desjean
Pour l'Entrepreneur :	N/A, Absent
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date(s) d'audience :	4 novembre 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	9 novembre 2025

Historique

[1] Une première demande d'arbitrage en lien avec ce point en litige débute au printemps 2023, et une première demande d'arbitrage est ouverte en mai 2024.

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

[2] Ce point concernant l'infiltration d'eau sous l'élastomère soumis dans la demande d'arbitrage de 2024 a toutefois été retiré de ce premier arbitrage, ce point ayant initialement été jumelé avec un autre point en litige dans la décision initiale de l'Administrateur, donc il a été conclu que l'Administrateur n'avait donc pas rendu de décision.

[3] Il est donc convenu, en accord avec les parties présentes, que l'Administrateur procède à des vérifications supplémentaires, dans le but de rendre une décision supplémentaire par suite d'une inspection.

[4] L'Administrateur procède donc à une inspection le 10 juin 2025, et émet une décision supplémentaire le 19 juin 2025 en lien avec ce point.

Dossier GAJD #2025-2406
Dossiers Administrateur 152500-9264
Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires

Date d'émission de la "Décision supplémentaire" de l'Administrateur	19 juin 2025
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	23 juin 2025

[5] 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).

[6] Une conférence de gestion est tenue le 7 octobre 2025 afin de faire le point,

[7] La date d'audience est fixée au 4 novembre 2025.

✓ **Cahier Bénéficiaire-926 par courriel le 05 juillet 2025**

- B-7 Vidéo 2023- et vidéo 2025 et Rapport- Le Groupe de Maintenance Couture
 - B-8 Rapport d'expertise de Tri-Tech pour la toiture.
 - B-9 Facture de Tri-Tech pour l'expertise sur la toiture
 - B-10 Rapport de contre-expertise de l'ACQ
- Au cahier de pièces, photos 2022, 2024 et 2025

✓ **Dossier Adm_9264_Cahier de pièces-par courriel le 9 juillet 2025**

A-51 Avis de communication d'un rapport d'expertise selon les articles 239, alinéa2 et 293 C.P.c

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-52 En liasse, la décision de l'Administrateur supplémentaire datée du 19 juin 2025 ainsi que la preuve d'envoi à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire;
- A-53 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 25 juin 2025, incluant :
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 23 juin 2025;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur (voir A-52);
 - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 25 juin 2025

Généralités et rappels

[8] **Malfaçon apparente** : Une malfaçon apparente est un défaut de construction ou de finition visible et perceptible lors de l'inspection, soit par un acheteur raisonnablement attentif, soit par un professionnel du bâtiment.

Délai de réclamation : L'acheteur doit signaler les malfaçons apparentes dans le rapport de pré réception lors de la prise de possession du bâtiment. Une fois le bâtiment reçu, il dispose de 3 jours pour signaler toute malfaçon apparente non mentionnée dans le rapport initial.

[9] **Malfaçon non apparente** : Une malfaçon non apparente est un défaut qui n'était pas visible ou décelable lors de l'inspection à la réception du bâtiment, mais qui se révèle ou devient perceptible après la prise de possession.

Délai de réclamation : Pour une malfaçon non apparente, l'acheteur dispose d'un an à compter de la réception du bâtiment pour la signaler et déposer une réclamation auprès de l'Administrateur.

[10] **Différence entre les deux types de malfaçons :**

- **Visibilité au moment de la réception** : La malfaçon apparente est immédiatement décelable, tandis que la malfaçon non apparente ne se manifeste qu'après la prise de possession, souvent à cause de la découverte d'un problème caché ou latent.
- **Délai de réclamation** : La malfaçon apparente doit être signalée rapidement lors de la réception ou dans les jours qui suivent, tandis que la malfaçon non apparente peut être déclarée dans un délai plus long, jusqu'à un an après la réception.

[11] Selon le Plan de garantie des constructions résidentielles au Québec, un vice caché est un défaut grave qui n'était pas décelable au moment de la réception du bâtiment et qui affecte l'usage du bien ou en diminue considérablement la valeur. Ce type de défaut se distingue des malfaçons par sa gravité et par le fait qu'il était impossible à détecter même avec une inspection raisonnablement attentive lors de la réception.

[12] Un vice caché, selon le Plan de garantie, doit remplir les conditions suivantes :

Invisible au moment de la réception : Le vice n'était pas apparent ni détectable lors de l'inspection initiale.

Présence avant la réception : Le vice doit être préexistant à la date de la réception du bâtiment, c'est-à-dire qu'il existait au moment de la livraison, même s'il n'a été découvert que plus tard.

[13] Les vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux des parties communes, peuvent être reconnus s'ils sont 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. Le vice de construction est un vice majeur qui affecte le bâtiment.

Gravité : Il doit être suffisamment grave pour affecter l'usage normal du bâtiment OU pour en réduire significativement la valeur.

Positions et témoignages des Bénéficiaires

Apparition des premières boursouflures

[14] Les Bénéficiaires mentionnent que vers 2020–2021, de toutes petites boursouflures sont observées sur la toiture.

[15] Les Bénéficiaires en discutent alors avec l'entrepreneur, qui leur indique que, sur des toits de ce type, il est normal que se forment des poches d'air en raison des variations de température (chaud/froid, pluie, etc.).

Aggravation de la situation et première expertise

[16] Les Bénéficiaires mentionnent que, par la suite, les boursouflures augmentent de façon considérable.

[17] Les Bénéficiaires font donc appel à l'entreprise Toiture Couture pour obtenir un avis.

[18] Selon cet intervenant, la situation est devenue plus importante, voire anormale et hors norme, même s'il n'y a pas encore d'eau dans les bulles, il n'y avait que de l'air. Il souligne toutefois que les boursouflures continuent de gonfler.

Réclamation initiale à l'Administrateur

[19] Les Bénéficiaires déposent une réclamation auprès de la GCR, vers **2022**, mais cette réclamation est refusée.

[20] Les Bénéficiaires indiquent avoir exprimé leur inquiétude quant à la détérioration progressive de l'ouvrage et aux risques de problèmes majeurs à plus court terme.

Expertise indépendante sur le petit toit

[21] Les Bénéficiaires décident donc de consulter un autre expert, soit Tritech Québec pour obtenir une expertise formelle, en lien notamment avec le petit toit.

[22] Selon ce rapport, environ 40 % de la surface du petit toit présenterait des signes de boursouflures, également jugés anormaux par cet expert.

Contre-expertise de l'Administrateur

[23] Après transmission du rapport des Bénéficiaires à l'Administrateur, l'entrepreneur mandate son propre expert, pour une contre-expertise.

[24] Cet expert confirme la présence d'une grande surface touchée par les boursouflures.

[25] Il constate également un joint qui commence à se décoller et mentionne, à la page 13–14 de son rapport, que ce joint doit être réparé pour éviter une aggravation et des problèmes futurs.

Constat ultérieur du conciliateur

[26] Lors de la dernière du conciliateur, celui-ci indique ne pas retrouver ce joint décollé et suggère qu'avec la chaleur du soleil, le joint aurait pu se "recoller".

[27] Les Bénéficiaires expriment leurs doutes à ce sujet, estimant qu'un joint qui se recolle uniquement par la chaleur ne peut constituer une solution durable.

Évolution entre 2022 et 2024

[28] En 2024, les Bénéficiaires produisent des photos et vidéos illustrant, selon eux, une dégradation continue.

[29] Monsieur Desjean mentionne que, même à ce jour, en observant la toiture par la fenêtre, il constate que les boursouflures sont de plus en plus grandes.

[30] Il précise que les photos comparatives 2022 vs 2024 montrent clairement de nouveaux gonflements et une augmentation de leur ampleur.

Désaccord sur l'absence de changement

[31] Les Bénéficiaires mentionnent que la décision de l'Administrateur conclut à l'absence de changement depuis 2022.

[32] Ils soutiennent que cette affirmation est erronée, les photos démontrant selon eux des changements importants et une aggravation et une évolution entre 2022 et 2024

[33] Les Bénéficiaires mentionnent que le rapport de l'Administrateur soutient qu'il n'y aurait pas eu de changement notable à l'état de la toiture depuis 2022.

[34] Selon les Bénéficiaires cette affirmation est totalement fausse. Ils produisent des photos de 2022 et de 2024 montrant, à leur avis, une boursouflure supplémentaire très importante et une augmentation de la taille et du nombre des bulles. Ils constatent, mois après mois, l'apparition de nouvelles bulles et le gonflement constant de celles déjà présentes.

[35] Ils comprennent que, normalement, ce type de bulles peut varier en fonction de la température (gonfler et se rétracter), mais que, dans leur cas, les bulles ne se rétractent jamais : elles demeurent gonflées en tout temps, quelles que soient les conditions climatiques, et continuent de prendre de l'ampleur.

Crainte pour la durée de vie de la toiture

[36] Ils se questionnent sur l'impact futur, sur le risque de séparation des joints si les bulles deviennent trop nombreuses ou trop grandes, sur le risque que l'eau pénètre entre la couche de finition et la sous-couche, compromettant potentiellement la durée de vie normale de 15 ans attendue pour une toiture en élastomère.

[37] Ils maintiennent que ce phénomène entraîne nécessairement une diminution de la durée de vie de l'ouvrage et que cet élément doit être considéré dans l'analyse du vice caché.

[38] Les Bénéficiaires réitèrent que le rapport de l'expert de l'entrepreneur a constaté le joint mal soudé, illustré par une photo dans son propre rapport et assorti d'une recommandation de réparation.

[39] Ils ne comprennent pas que cette constatation n'ait pas conduit à des travaux correctifs, surtout dans un contexte où les bulles continuent d'augmenter.

[40] Les Bénéficiaires, conformément aux recommandations de Toiture Couture et de leur expert Tri-Tech, demandent que les sections de toiture présentant les boursouflures et le décollement soient réparées.

[41] Il ajoute que certaines boursouflures mesurent environ 7 à 8 pieds de long et 2 pouces de hauteur, à divers endroits du toit.

[42] Selon eux, la situation est incompatible avec la durée de vie utile attendue (15 ans) d'une toiture en élastomère que, si les problèmes continuent de s'aggraver, les joints finiront par se séparer, l'eau pénétrera et ils seront potentiellement confrontés à des infiltrations dans le futur.

Positions et témoignages de l'Administrateur

[43] Le conciliateur de l'Administrateur confirme qu'il est bien intervenu dans ce dossier.

[44] Il confirme avoir bien observé des bosses et bulles sur la membrane de toiture lors de sa visite le 10 juin 2025.

[45] Il explique qu'au moment de la première observation, la garantie pour malfaçon non apparente (1 an) était déjà échue.

[46] L'Administrateur réitère que la découverte se trouve alors en période de vice caché, ce qui change les critères d'intervention du plan.

Ce qu'il aurait fait en malfaçon non apparente

[47] Le conciliateur précise que, s'il avait été appelé à la fin des travaux ou dans les premiers mois suivant la livraison, et qu'il avait constaté cette condition, il aurait exigé leur correction pour libérer les paiements.

Critère de vice caché et absence de dommage

[48] En revanche, dans le cadre de la garantie en vice caché, la situation est différente, pour intervenir, il faut généralement la présence de dommages, tels que des infiltrations d'eau ou une détérioration manifeste de l'ouvrage.

[49] Sur la toiture des Bénéficiaires, lors de sa visite (environ 5 ans après la livraison du bâtiment), il affirme ne pas avoir constaté ni de fissures, ni de bris de membrane et ni d'indices d'infiltration d'eau.

[50] Il insiste sur le fait que la sous-couche de la toiture est donc étanche et que la couche de finition avec granulat blanc sert surtout à la protéger des rayons UV.

[51] Selon ses observations, la durabilité de la toiture ne lui semblait pas affectée au moment de sa visite.

Phénomène des bulles sur les toitures

[52] Il rappelle que la présence de bulles ou de poches d'air sous la membrane n'est pas unique aux toitures en élastomère : d'autres types de toitures (TPO, EPDM, etc.) peuvent présenter des phénomènes similaires. Il soutient que ce n'est pas nécessairement une problématique en soi.

[53] Il conclut selon les critères d'évaluation du vice caché, faute de dommages (infiltration, détérioration manifeste), il considère que ceux-ci ne sont pas rencontrés.

Discussion sur la chronologie et la dénonciation

[54] Les Bénéficiaires, suivant une demande de précision, indiquent que la première dénonciation à l'Administrateur aurait eu lieu en 2022, et confirment qu'on se situait au-delà de la première année suivant la réception.

[55] Le conciliateur précise qu'il a consigné dans sa décision le moment de la première observation telle que déclarée par les Bénéficiaires, et que l'on se trouvait bien en période de vice caché.

[56] Il rappelle que la question centrale de ce dossier était justement de savoir si la situation répondait ou non aux critères du vice caché.

Plaidoirie des Bénéficiaires

[57] Les Bénéficiaires rappellent que les boursofflures se sont amplifiées depuis leur première apparition, que de nouvelles bulles continuent d'apparaître, que la documentation photographique démontre une évolution significative entre 2022 et 2024, et que, selon eux, l'adhérence entre la couche de finition et la sous-couche est insuffisante à plusieurs endroits.

[58] Ils estiment probable que fort probablement la membrane a été mal collée ou mise en œuvre dans des conditions inappropriées (ex. trop tard à l'automne, température inadéquate).

[59] Ils soutiennent que, si ce problème avait été visible dès la prise de possession, ils auraient demandé immédiatement des corrections.

[60] Ils demandent que la situation soit considérée comme un vice caché, compte tenu de la proportion importante de la surface touchée, de l'aggravation continue; et de l'incertitude quant à la durée de vie attendue de la toiture.

[61] Ils réclament que les travaux recommandés par Toiture Couture et leur expert Trittech Québec soient exécutés, soit la réparation des sections de toit présentant des boursofflures et des décollements.

Plaidoirie de l'Administrateur

[62] Le conciliateur revient sur la notion de "détérioration" soit qu'une détérioration correspondrait, par exemple, à des fissures, des plis dans la membrane, une usure localisée visible, des bris susceptibles d'entraîner une infiltration et évidemment une infiltration d'eau.

[63] Le simple fait qu'une bulle paraisse plus grande ou plus petite, sans manifestation de fissure ou d'infiltration, ne constitue pas, selon son approche, une "détérioration" au sens strict.

[64] Il indique n'avoir pas été en mesure de localiser, lors de sa visite, l'endroit précis illustré dans la contre-expertise comme étant un joint ouvert. Il mentionne qu'il est possible que le recouvrement (overlap) des membranes fasse en sorte qu'une ouverture ne communique pas directement avec l'intérieur de la bulle.

[65] Il rappelle qu'il doit se prononcer sur ce qu'il constate le jour même de sa visite, sans spéculer sur d'éventuelles interventions ou réparations qui auraient pu être faites par d'autres.

[66] Il rappelle que les membranes élastomères sont, selon son expérience, très solides et résilientes. Il donne l'exemple de toitures élastomères ayant plus de 20 ans avec de l'eau stagnante, demeurée toujours étanches.

[67] Il maintient qu'il ne faut pas surestimer la fragilité du produit ni conclure trop rapidement à une réduction significative de la durabilité.

[68] Sur la portée de son analyse, il réitère que, en malfaçon non apparente, il aurait ordonné la correction. Qu'en vice caché, il ne peut recommander des travaux préventifs uniquement basés sur la crainte des Bénéficiaires quant à l'avenir et il insiste sur l'absence de dommages actuels (infiltration, ruine partielle, impropriété à l'usage), qui l'a conduit à conclure que les critères du vice caché ne sont pas satisfaits.

[69] L'Administrateur conclut en résumant les points suivants :

- Les premières observations ont été faites plus d'un an après la réception du bâtiment, de sorte que la garantie applicable n'est plus celle relative à la malfaçon non apparente, mais à celle du vice caché.
- La qualification de vice caché exige la preuve d'un défaut grave affectant l'usage normal du bâtiment ou sa sécurité, ou encore provoquant une perte de valeur importante.
- Dans le cas présent, aucune infiltration d'eau ni dommage à la structure n'a été constaté.
- Les bulles observées sont des poches d'air entre la sous-couche et la couche de finition, phénomène pouvant survenir sur plusieurs types de toitures sans compromettre leur étanchéité.
- Selon le conciliateur, la durabilité de la toiture n'est pas affectée et aucune fissure ni délamination significative n'a été constatée.
- En conséquence, le problème soulevé ne satisfait pas les critères d'un vice caché selon la jurisprudence applicable.
- Qu'en droit, le vice caché suppose que l'immeuble soit impropre à son usage ou qu'un risque sérieux pour cet usage soit démontré.
- Qu'en l'espèce, il n'y a pas d'infiltration d'eau ni de perte de fonctionnalité de la toiture : elle remplit toujours sa fonction de protection.
- Que les travaux demandés seraient de nature préventive et ne relèvent pas du plan de garantie dans le cadre d'un vice caché.
- En conséquence, l'Administrateur estime qu'il n'y a pas lieu de modifier la décision de refus.

Analyse et motifs de la décision

L'arbitre retient les éléments suivants :

Moment de la découverte

[70] Les premières observations de boursouflures remontent à 2020-2021, soit bien après la période de garantie d'un an relative aux malfaçons non apparentes. Les recours disponibles relèvent donc effectivement de la garantie applicable au vice caché.

Nature du phénomène

[71] Les témoignages et rapports démontrent la présence de bulles d'air sous la couche de finition d'une toiture en élastomère. Aucun signe d'infiltration d'eau ni de fissure dans la membrane n'a été établi. L'ouvrage demeure apte à son usage normal et étanche.

Évolution dans le temps

[72] Les photographies produites par les Bénéficiaires révèlent une certaine augmentation visuelle des boursouflures, mais non une dégradation fonctionnelle de la toiture. Selon l'expert de

l'Administrateur, ces variations peuvent être attribuables aux effets thermiques saisonniers, sans impact démontré sur la performance de l'enveloppe.

Charge de la preuve

[73] En vertu du règlement et de la jurisprudence, il appartient aux Bénéficiaires de démontrer que le vice allégué est caché, grave et compromettant l'usage. En l'absence d'infiltration, de dommage ou de perte d'étanchéité, cette preuve n'est pas établie.

[74] En parallèle, la doctrine et la jurisprudence répètent que le plan n'a pas vocation à couvrir l'usure normale ni le défaut d'entretien du bénéficiaire.

[75] C'est là que se joue la frontière entre *vice caché* / *vice majeur* et *entretien régulier* pour une toiture.

[76] Le Tribunal rappelle que diminuer la durée de vie utile ne suffit pas en soi pour atteindre le seuil de l'art. 2118 C.c.Q., s'il n'y a pas ruine partielle ni compromission.

[77] Cette question revient souvent en arbitrage soit la gravité des défauts (vices cachés, vices majeurs) et la portée du plan. Elle est citée dans plusieurs sentence.

Résumé

[78] Les Bénéficiaires constatent la présence de boursouflures importantes sur une toiture en membrane élastomère. Aucune infiltration d'eau n'est observée à ce jour, mais ils craignent que cette situation raccourcisse la durée de vie utile de la toiture et entraîne éventuellement des fissures ou des décollements causant des infiltrations.

[79] Question à trancher: La crainte d'une réduction de la durée de vie utile d'une toiture, en raison de boursouflures visibles, constitue-t-elle un vice caché au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (C.Q., c. B-1.1, r. 8) ?

[80] Le phénomène observé peut résulter de la dilatation thermique (phénomène normal sur élastomère) ou d'une application inégale de la colle, sans effet sur l'étanchéité. Il s'agit alors d'une anomalie tolérable relevant de l'entretien régulier (inspection, suivi), et fort probablement qu'une correction de la situation est pertinente.

[81] Les boursouflures ne constituent toutefois un vice caché que si elles compromettent la fonction d'étanchéité. Le plan n'a pas pour vocation de couvrir les travaux d'entretiens correctifs nécessaires à la conservation d'un ouvrage.

[82] Le plan de garantie ne couvre pas une mesure préventive ni une crainte de défaillance future. La crainte d'une réduction de la durée de vie d'une toiture, sans dommage constaté ni perte d'étanchéité, ne constitue pas un vice caché.

Garanties des fabricants de membranes / compagnies de toiture

[83] En revanche, une garantie contractuelle privée offerte par le fabricant de membranes ou l'entrepreneur peut potentiellement offrir d'autres niveaux de garanties.

[84] Par exemple, les fabricants de membranes (Ex. : Firestone, Soprema) émettent souvent une "garantie de matériau" (10–15–20 ans) ou une "garantie système" (matériau + pose par un couvreur agréé). Ces garanties couvrent en principe les défauts de fabrication ou de performance du produit, comme des défauts d'adhérence, des cloques anormales, une fissuration prématurée, un retrait excessif, etc.

[85] Ces types de garanties n'exigent pas toujours une infiltration pour reconnaître un défaut. Par exemple, une membrane qui se délamine, se rétracte anormalement ou présente des cloques massives dans les premières années peut être considérée comme comportement non conforme à ses spécifications, même si ça n'a pas encore percé.

[86] La garantie de l'entrepreneur couvreur, par exemple, peut donner une garantie "main-d'œuvre + étanchéité" de 5 ou 10 ans par exemple, le libellé varie, mais souvent, ils promettent que la toiture restera étanche et que la pose respecte les règles de l'art.

[87] Selon la rédaction, un comportement anormal de la membrane même imputable à la pose (collage insuffisant, conditions météo inadéquates à l'installation, etc.) peut justifier une intervention même avant infiltration, parce que soit le fabricant refuse sa garantie à cause de la mauvaise pose; soit le comportement est clairement hors norme par rapport à ce qui est attendu.

Garantie combinée “matériaux + main-d’œuvre”

[88] Sur certains projets (toitures commerciales/institutionnelles ou condos avec un bon cahier de charges), il existe des garanties écrites où le fabricant s’engage à réparer/remplacer pour toute défaillance de la membrane qui ne résulte pas d’un mauvais entretien ou d’un usage anormal. Dans ces cas, des boursouflures anormales peuvent effectivement être traitées avant même l’apparition de dommages, précisément pour éviter ces dommages.

[89] En conclusion les garanties de toiture (fabricant / entrepreneur) respectent une logique contractuelle, soit respecter une performance promise (produit qui se comporte normalement). Donc, un comportement anormal peut suffire à déclencher une obligation de correction, parce que ce n’est pas conforme aux spécifications du produit ou ce n’est pas conforme aux règles de l’art prévues au contrat. Ces garanties peuvent couvrir un comportement anormal de la membrane, même en l’absence d’infiltration, mais tout dépend de la rédaction de la garantie (ce qui est couvert/exclu), la cause (défaut de fabrication, mauvaise pose, usure normale, entretien) et le délai (5 ans, 10 ans, 15 ans...).

[90] Dans le cadre présent, le tribunal doit trancher selon les prescriptions prévues au Plan de garantie, soit la malfaçon, le vice-caché et le vice-majeur, et analyser la situation selon les délais applicables et la rencontre des critères, ou non.

[91] Considérant que ce qui précède, le tribunal doit rejeter la demande des Bénéficiaires en lien avec le point 6, considérant que la situation ne rencontre pas les critères du vice-caché au sens du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D’ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires pour le point 6 de la présente demande.

CONDAMNE l’Administrateur de payer les frais de l’arbitrage.

ENFOI DE QUOI, j’ai signé en date du 9 novembre 2025.



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD