

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^{os} dossiers Garantie : 206981-12427; 206980-12428; 206979-12429; 206977-12430; 206976-12431; 206974-12432; 206973-12433; 206972-12434; 206970-12436
N^{os} dossiers GAMM : 2025-03-11-1; 2025-03-11-2; 2025-03-11-3; 2025-03-11-4; 2025-03-11-5; 2025-03-11-6; 2025-03-11-7; 2025-03-11-8; 2025-03-11-9

Entre
Les Habitations Innovatel (2007) inc.
Entrepreneur

Et
Lise Boivin Delorme
Chantal Chapdelaine
Johanne Buteau
Sylvie Lesage
Marc Carey
Marie Deshaies
Xavier Grothé
Marianne Grothé
Maryse Trevisonno
Alain Turgeon
Bénéficiaires

Et
La Garantie de construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M^e Clément Lucas

Pour l'entrepreneur :	M ^e Mathieu Morin
Pour les bénéficiaires :	Christian Grothé (représentant unique)
Pour l'administrateur :	Absent, non représenté
Date(s) d'audience :	15 octobre 2025
Lieu d'audience :	À distance (conférence Teams)
Date de la décision :	14 novembre 2025

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Entrepreneur : **Les Habitations Innovatel (2007) inc.**
5-1031, rue Gilles-Vigneault
Blainville (Québec) J7J 5N4

et son procureur :
M^e Mathieu Morin
MMAvocat
102-426, rue Lacasse
Mont-Tremblant (Québec) J8E 3G6

Bénéficiaires : **Lise Boivin Delorme** (app. 1801)
Chantal Chapdelaine (app. 1802)
Johanne Buteau (app. 1803)
Sylvie Lesage (app. 1805)
Marc Carey (app. 1806)
Marie Deshaies (app. 1808)
Xavier Grothé (app. 1809)
Marianne Grothé (app. 1810)
Maryse Trevisonno (app. 1812)
Alain Turgeon (app. 1812)
18500, rue J.A. Bombardier
Mirabel (Québec) J7J 0R3

Administrateur : **Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu ses mandats du GAMM le 17 mars 2025, dans les dossiers 206981-12427 (« **Dossier 1** »); 206980-12428 (« **Dossier 2** »); 206979-12429 (« **Dossier 3** »); 206977-12430 (« **Dossier 4** »); 206976-12431 (« **Dossier 5** »); 206974-12432 (« **Dossier 6** »); 206973-12433 (« **Dossier 7** »); 206972-12434 (« **Dossier 8** ») et 206970-12436 (« **Dossier 9** »)¹.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

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

Mars 2022 à Avril 2023	Contrats préliminaires ² et contrats de garantie ³ conclus entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
Novembre 2022 à Avril 2023	Formulaires d'inspection préreception signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴ ;
Août 2024	Dénonciations à l'Entrepreneur du point 1 « <i>Problème d'unité de chauffage et de réservoir d'eau chaude</i> » indiquant ce qui suit : « <i>date de la première observation 31 octobre 2023</i> » et détaillant comme suit le problème : « <i>dépense d'urgence encourue. Notre syndicat de copropriété a exécuté plusieurs démarches auprès du Contracteur Innovatel et également auprès des sous-traitants concernés. Aucune collaboration concrète du Contracteur. Aucune garantie n'a été appliquée</i> ». Au point 2, il est aussi indiqué : « <i>unité de chauffage non fonctionnelle. Appels faits auprès du Contracteur (Innovatel) sans collaboration. Notre Syndicat fait appel aux sous-traitants concernés afin d'intervenir et corriger la situation</i> »;
26 septembre 2024	Formulaires de réclamations signés par les Bénéficiaires ⁵ ;

¹ Pièces A-10 (Dossiers 3, 5, 6, 7, 8 et 9), A-11 (Dossier 2), A-12 (Dossier 1), A-13 (Dossier 4).

² Pièces A-1 (Dossiers 1 à 9).

³ Pièces A-2 (Dossiers 1 à 9).

⁴ Pièces A-3 (Dossiers 1 à 9).

⁵ Pièces A-5.

3 février 2025 Décisions de l'Administrateur⁶ indiquant, en ce qui concerne le point 1 « *Problème d'unité de chauffage et réservoir d'eau chaude* », *in fine* ce qui suit :

« (...) *Par conséquent, à défaut de transmettre un écrit d'un professionnel qualifié démontrant :*

- *que le dimensionnement de la plomberie est conforme aux exigences techniques du manufacturier;*
- *que la pompe en place est suffisamment puissante pour pallier au présumé problème de dimensionnement de la tuyauterie d'alimentation et aux restrictions causés par le chauffe-eau et le système de chauffage;*
- *que la mise en place d'un système de détection de fuite constitue en une résistance suffisante pour restreindre le nombre de gallons par minute et pouvant témoigner des problématiques encourues;*
- *que les désordres toujours présents résultent des modifications réalisées au système par les bénéficiaires;*

L'administrateur ordonne à l'entrepreneur de procéder aux correctifs recommandés par la compagnie Bradford White et de procéder aux ajustements nécessaires afin de corriger les dysfonctionnements observés/code d'erreur (...). »;

3 février 2025 Réception par courriel des 9 décisions (ci-après les « **Décisions** ») par l'Entrepreneur et lecture de ces courriels par l'Entrepreneur⁷;

26 février 2025 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur indiquant : « *Veuillez nous aviser si vous reconsidérez votre décision et que le délai de 30 jours est suspendu en raison de ce présent courriel. En cas contraire, nous vous avisons de notre intention d'aller en médiation ou en arbitrage* »⁸;

27 février 2025 Courriel de l'Administrateur à l'Entrepreneur indiquant : « *Pour accéder aux recours qui s'offrent aux parties, vous devez vous référer à la section recours de la décision de l'administrateur qui se situe après les conclusions et suivre les indications à cet effet. La*

⁶ Pièces A-9 (Dossiers 3, 5, 6, 7, 8 et 9), A-10 (Dossier 2), A-11 (Dossier 1), A-12 (Dossier 4).

⁷ *Ibid.*, dernière page, comportant la mention suivante : « *Le courriel à l'attention de info@leshabitationsinnovatel.com a été ouvert* »; voir également la dernière page des pièces A-12 (Dossiers 3, 5, 9), A-13 (Dossiers 2, 6, 7, 8), A-14 (Dossier 1) ou A-15 (Dossier 4).

⁸ Pièces A-12 (Dossiers 3, 5, 9), A-13 (Dossiers 2, 6, 7, 8), A-14 (Dossier 1) ou A-15 (Dossier 4).

transmission du présent courriel ne constitue pas une demande de médiation ou d'arbitrage et ne suspen(d) aucun délai. »⁹;

27 février 2025	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur indiquant : « <i>Les travaux pourront être fait(s) vers la mi-mars et la durée du test sera de 45 jours ce qui nous amène à +/- le 30 avril. Après le délai de 45 jours, si le tout est concluant, les deux sous-traitants me confirment qu'ils vont faire les modifications dans les 7 autres condos afin de régler le dossier définitivement. Dans ce cas, puisque votre délai est le 30 avril pour exécuter les travaux et que nous avons de besoin d'un délai supplémentaire, nous souhaitons avoir environ 30 jours de plus ce qui nous donnera jusqu'au 30 mai pour permettre aux sous-traitants de commander les 7 autres pompes ainsi que de procéder aux modifications dans chaque unité. »¹⁰;</i>
11 mars 2025	Dépôt des demandes d'arbitrage auprès du GAMM;
17 mars 2025	Notification des demandes d'arbitrage par le GAMM;
17 mars 2025	Nomination de l'Arbitre par le GAMM;
17 mars 2025	Réception des Décisions par l'Arbitre;
Mars-avril 2025	Réception des cahiers de l'Administrateur par l'Arbitre, le procureur de l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;
31 mars 2025	Demande de disponibilités pour une conférence de gestion au procureur de l'Entrepreneur et au représentant unique des Bénéficiaires après réunion des Dossiers;
11 avril 2025	Réception d'une déclaration sous serment de la conciliatrice et de pièces additionnelles dans chacun des 9 Dossiers;
17 avril 2025	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre en fonction des disponibilités;
2 mai 2025	Réception du cahier des pièces de l'Entrepreneur;
27 mai 2025	Réception de la déclaration sous serment de la part de l'Entrepreneur après que son procureur ait confirmé vouloir procéder sur le « <i>vu du dossier</i> » quant à la question préliminaire de recevabilité;

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Pièces A-13 (Dossiers 6, 7, 8, 9), A-14 (Dossier 2), A-15 (Dossier 1) ou A-16 (Dossier 4).

- | | |
|--------------------|--|
| 6 juin 2025 | Réception de l'argumentaire écrit de l'Entrepreneur et des autorités y mentionnées quant à la question préliminaire de recevabilité; |
| 12 juin 2025 | Réception de l'argumentaire écrit des Bénéficiaires quant à la question préliminaire de recevabilité; |
| 20 juin 2025 | Sentence quant à la question préliminaire de recevabilité; |
| 15 et 22 août 2025 | Réception des pièces additionnelles de l'Entrepreneur; |
| 29 septembre 2025 | Réception des pièces additionnelles des Bénéficiaires et de leur argumentation écrite sur le fond des 9 Dossiers; |
| 15 octobre 2025 | Audience; |
| 14 novembre 2025 | Sentence. |

Décisions et point soumis à l'arbitrage

- [4] Le Tribunal est saisi de l'arbitrage du point 1 de chaque décision. Le point 2 n'a pas été porté en arbitrage.

Pièces

- [5] En mars et avril 2025, l'Administrateur a communiqué neuf cahiers de pièces allant de A-1 à A-14 et, pour certains, jusqu'à A-17. Pour de plus amples détails, il est référé à l'inventaire de chacun des cahiers.
- [6] En mai et août 2025, l'Entrepreneur a produit les pièces E-1 à E-10. Le Tribunal croit utile de dresser un index de celle-ci :
- E-1 : Document émanant de Bradford White, sous la référence « *RTG-K-199/160N/X1 – 6 720 817 984 (2023/06)* »;
 - E-2 : Document émanant de Aspen, sous la référence « *IO-123107 (effective 07/15/2015)* »;
 - E-3 : Document émanant de Taco, sous la référence « *Model 006-IFC Cartridge Circulator* »;
 - E-4 : Dessin;
 - E-5 : Échange de courriels entre Marc Rodrigue et Me Morin, des 22 et 25 mai 2025;
 - E-6 : Avis technique de Jean St-Pierre, ingénieur (JSTP Experts-Conseils), du 14 août 2025;
 - E-7 : Document signé par Marc Rodrigue;

- E-8 : En liasse, bon de travail et factures de Marc Rodrigue;
 - E-9 : Vidéo;
 - E-10 : Échange de courriels entre Jean-François Bélisle (Mectra) et Christian de Chatigny (Plomberie Gilles Bergeron inc.), des 22 mai et 6 juin 2025.
- [7] Lors de l'audition, il produit, sous la cote E-11, un autre document émanant de Taco, sous la référence « *Model 006 Cartridge Circulator* ».
- [8] En septembre 2025, les Bénéficiaires ont produit les pièces B-1 à B-3. Le Tribunal croit utile de dresser un index de celle-ci :
- B-1 : Note de Simon Nantel (Combustion BNG inc.), du 4 septembre 2025;
 - B-2 : Facture n° 06327 de Marc Rodrigue;
 - B-3 : Note de Plomberie Jet d'Eau 2020, du 6 décembre 2023.

Bâtiments

- [9] Les bâtiments en litige sont neuf unités détenues en copropriété divise, sises rue J.A. Bombardier, à Mirabel, aux numéros d'unités mentionnés précédemment (ci-après les « **Bâtiments** »). La copropriété comporte au total douze unités.
- [10] Chaque unité est pourvue d'un système de chauffage central (ci-après « **Système** ») lequel est situé à l'intérieur des bornes des parties privatives.
- [11] Le processus de réclamation initialement entamé par le syndicat de copropriété a été repris individuellement par chacun des propriétaires de neuf unités.
- [12] Il n'y a pas de contestation quant à cette façon de faire, en particulier, quant à la qualité à agir des Bénéficiaires, par ailleurs, représentés par un mandataire unique.

Règlement

- [13] Les Bâtiments sont des constructions entièrement neuves, construites par ou à la demande de l'Entrepreneur.
- [14] À ce titre, les Bâtiments sont assujettis au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)¹¹.

¹¹ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

- [15] Le Règlement est d'ordre public¹². « 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. »¹³ (Nos soulignés)
- [16] 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;

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

¹² *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.

¹³ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

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)

- [17] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.
- [18] 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.
- [19] 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)

[20] L'appel à l'équité a été analysé plus en détail dans *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*¹⁴.

Documents contractuels

[21] Au sens du Règlement, les contrats de garantie ont été conclus entre le 13 mars 2022 et le 19 avril 2023¹⁵.

¹⁴ [2023 QCCS 3827](#).

¹⁵ Pièces A-2.

- [22] Les « *Formulaire(s) d'inspection préréception* » ont été complétés et signés par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires entre le 16 novembre 2022 et le 23 avril 2023¹⁶.
- [23] Ils ne comportent aucune réserve, incluant quant aux systèmes de ventilation et de chauffage ou de plomberie.
- [24] Des dates de réception postérieure sont inscrites dans les « *formulaire(s) de réclamation* »¹⁷.
- [25] Selon les « *formulaire(s) de dénonciation* », la situation en cause a été observée pour la première fois le 31 octobre 2023.
- [26] À ce stade, il y a lieu de faire le constat que les dénonciations ont été faites en regard d'une situation découverte dans l'année de la réception (quelles que soient les dates retenues entre celles figurant aux formulaires d'inspection préréception et celles figurant dans celui de réclamation), de sorte que la garantie à l'égard des malfaçons non apparentes (art. 10, 3^o du Règlement) est éventuellement applicable en sus de celle pour les vices cachés (art. 10, 4^o du Règlement), laquelle a été appliquée par l'Administrateur.

Questions en litige

[27] Les questions en litige sont les suivantes :

[1.27] La situation dénoncée est-elle qualifiable de malfaçon non apparente ou de vice caché au sens de l'article 10, 3^e ou 4^e du Règlement?

[2.27] Une dénonciation complémentaire était-elle requise?

La preuve de l'Entrepreneur

- [28] **Annie-Claude Laroche** est entendue comme représentante de l'Entrepreneur. Elle décrit son parcours professionnel l'ayant menée à devenir associée de l'entreprise dont l'activité comprend le développement et la vente d'immeuble « *résidentiel léger* ».
- [29] L'immeuble ici en cause fait partie d'un « *projet intégré* » (Projet X15) plus vaste comprenant 216 « *portes* ». Les 18 différentes bâtisses de 12 unités chacune sont identiques à l'intérieur comme à l'extérieur. Les unités varient uniquement quant aux choix finaux par les acheteurs.
- [30] Toutes les unités du projet sont munies d'un Système similaire à celui en cause.

¹⁶ Pièces A-3 (Dossiers 1 à 9).

¹⁷ Pièces A-5.

- [31] Les sous-traitants engagés pour la réalisation de la plomberie sont SLM pour l'alimentation en eau, Plomberie Gilles Bergeron (« **Bergeron** ») pour l'alimentation en gaz et Thermostat inc. (« **Thermostat** ») pour ce qui est de la ventilation. C'est un travail en équipe dans lequel l'Entrepreneur se fie à l'expertise de ses sous-traitants. Elle qualifie les unités vendues de « *condos de prestige* ».
- [32] Elle décrit sommairement le Système comme un chauffe-eau sans réservoir combiné à une fournaise centrale au gaz. Ce genre de Système combiné est courant et recommandé par Energir.
- [33] Pour le projet, le fournisseur initial du chauffe-eau était Boch, avant d'être remplacé par Bradford White Canada inc. (« **Bradford** ») pour les dernières bâtisses (blocs 10 à 18). C'est cette compagnie qui a fourni les chauffe-eau ici en cause (bloc 18).
- [34] La livraison des premières unités s'est faite en octobre ou novembre 2022. Il y a alors eu des inspections préréception, à l'occasion desquelles diverses documentations ont été remises aux acheteurs, dont les documents produits comme pièces E-1 et E-2 (qui ont été placés dans une pochette dans la salle mécanique). Il y a eu des explications générales sur le fonctionnement des machines. Une liste des sous-traitants a aussi été remise aux Bénéficiaires en les invitant, au besoin, à communiquer directement avec les sous-traitants et en mettant l'Entrepreneur en copie.
- [35] Le Système a fonctionné adéquatement la première année.
- [36] Les problématiques dont se plaignent aujourd'hui les Bénéficiaires ont été initialement dénoncées directement aux sous-traitants. L'Entrepreneur a, pour sa part, été avisé le 7 novembre 2023. Il demande alors à Bergeron et Thermostat d'intervenir. Une visite s'est tenue le 8 novembre 2023. Il y avait 7 à 9 unités affectées à sa connaissance par des « *problèmes d'alimentation* ». L'Entrepreneur laisse ses sous-traitants agir.
- [37] L'Entrepreneur fut à nouveau avisé en décembre 2023. Malgré une discussion sur le paiement de factures et des propos perçus comme déplacés, Marc Rodrigue, référé par Bradford, est intervenu. Une liasse de factures est produite comme pièce E-8. Les factures en question ont été payées par les Bénéficiaires.
- [38] Madame Laroche insiste aussi sur le fait que les copropriétaires se sont plaints de codes d'erreur qui auraient correspondu à des problèmes courants. Selon elle, Marc Rodrigue a toujours fait ce qu'il avait à faire.

- [39] L'Entrepreneur insiste sur le fait que le Système est composé de divers appareils, dont notamment le chauffe-eau, qui est un appareil « *très précis* » devant être manipulé par des « *professionnels* ». Un entretien annuel est requis.
- [40] Madame Laroche déclare ne plus avoir reçu d'avis quant à des problèmes depuis décembre 2024. Elle est toutefois au fait qu'en ce qui concerne l'unité 1808, le remplacement du chauffe-eau a été décidé par Bradford en juin 2025 en raison d'un défaut de conception.
- [41] Ainsi, lorsqu'elle se présente à la conciliation de décembre 2024, elle est sous l'impression que tous les problèmes sont réglés, sauf des codes d'erreur (2 ou 3 unités, dont le 1808) qui n'auraient pas été reliés aux chauffe-eau ou pompes comme telles. Cela aura été réglé par la suite par Marc Rodrigue.
- [42] Après les Décisions en arbitrage, elle a entrepris diverses démarches, qui sont plus amplement relatées dans sa déclaration sous serment du 27 mai 2025. En particulier, elle indique que le changement des pompes ou l'ajout d'une pompe n'a pas finalement été retenu pour éviter des dommages potentiels aux chauffe-eau.
- [43] **Christian de Chatigny** est entendu en second. Il explique être plombier de métier, désormais spécialisé comme « plombier de gaz ». Il est propriétaire de Bergeron depuis 2011.
- [44] Bergeron a réalisé les travaux de plomberie pour le projet au complet. Toutes les bâtisses du projet, sauf les deux premières, ont été réalisées avec des chauffe-eau sans réservoir, initialement de la marque Bosch, puis pour les dernières bâtisses dont celle en cause, de la marque Bradford, plus précisément du modèle RTGK 199 N1.
- [45] SLM a réalisé la plomberie générale, tandis que Bergeron a installé le chauffe-eau et que Thermostat s'est occupé du « ventilo ». Un schéma a été réalisé par le témoin, produit sous la cote E-4. Il y a eu des inspections par Energir avant d'ouvrir la ligne de gaz après raccordement du chauffe-eau. L'ensemble de la plomberie est en pex ¾. C'est courant. L'ensemble de l'œuvre a été réalisé conformément au manuel du modèle (pièce E-1).
- [46] Le fournisseur des chauffe-eau est le groupe Deschênes, quelle que soit la marque. La provenance est l'agence Lambert et Bégin, qui a vendu à Mectra et qui est entrée dans le dossier à partir de décembre 2023. Mectra et ses représentants avaient une connaissance limitée du produit.
- [47] La longueur de tuyauterie est de 10 pieds plus 6 coudes. Cela fait environ 10 pieds plus 2 pieds par coude, soit 22 pieds, c'est-à-dire en deçà des 50 pieds autorisés au maximum selon le manuel.

- [48] Les travaux se sont déroulés d'octobre à novembre 2022. Tout était alors fonctionnel.
- [49] En octobre 2023, Monsieur de Chatigny a reçu un appel de Monsieur Grothé afin qu'on vienne pour une absence de chauffage. Au final, une visite sera faite par Mectra, le 8 novembre 2023. Des résidus auraient été constatés dans les filtres. Il y a eu nettoyage.
- [50] Après de nouveaux dysfonctionnements, des visites seront effectuées par Marc Rodrigue, le ou vers 14 novembre 2023. Par la suite, Monsieur de Chatigny n'en a pas eu de nouvelles. Il émet certains commentaires sur les factures cotées comme pièce E-8.
- [51] Il explique avoir essentiellement installé des chauffe-eau neufs. Il n'est pas habilité à faire des règles ou résolutions de codes d'erreur sur les chauffe-eau. Il n'y aurait pas eu de problèmes similaires dans les autres bâtisses du projet, dont 132 unités avec la même configuration. Il sait que des systèmes de détecteur Nowa ont été installés dans l'immeuble, mais il ne peut pas affirmer que les débris retrouvés dans les filtres seraient attribuables à cela.
- [52] Il a assisté à la rencontre de conciliation en décembre 2024. Après cette rencontre, il s'est proposé pour venir constater, mais aurait été décommandé.
- [53] Il explique qu'il a exploré la possibilité de changer les pompes. En définitive, il a craint de créer plus de dommages.
- [54] En contre-interrogatoire et en regard de la page 38 de la pièce E-1, indiquant que le pex n'est pas approprié pour certaines sections de la tuyauterie, le témoin maintient que le pex est adéquat et conforme aux règles de l'art. C'est accepté par Energir.
- [55] Il reconnaît également ne plus installer ce genre de système. C'est par manque de temps et pour éviter des troubles, mêmes mineurs. Il veut préserver sa cote chez Energir.
- [56] **Benoît Montpetit** est entendu en troisième. Il est entrepreneur en chauffage et climatisation depuis plusieurs années. Il est propriétaire de Thermostat.
- [57] Thermostat avait la charge de chauffer et climatiser l'immeuble, ainsi que le reste du projet.

- [58] En particulier, Thermostat a installé les « *ventilos convecteurs* » de marque Aspen, incluant d'office les pompes de marque Taco. Il n'y a pas de choix de pompe. Cela vient avec le « ventilo ».
- [59] Il n'a pas autant de problèmes dans les autres immeubles du projet. Il n'a fait aucune installation de plomberie.
- [60] Les travaux se sont terminés en octobre 2022.
- [61] Thermostat est avisé des premiers problèmes en octobre 2023.
- [62] Il y a eu des interventions de Thermostat, incluant un remplacement de pompe et un ajout de « *check valve* ».
- [63] Tout comme le témoin précédent, il n'est pas capable d'affirmer que l'installation des détecteurs d'eau serait la cause des problèmes.
- [64] Il décrit les démarches ayant permis d'obtenir une lettre figurant en annexe V des Décisions. Cette lettre confirme qu'une installation avec un chauffe-eau sans réservoir est possible.
- [65] **Jean St-Pierre** est finalement entendu comme **expert en mécanique**, dont la qualité n'est pas contestée.
- [66] En regard du rapport E-6, il indique que son mandat a été de déterminer la capacité du réseau de plomberie. Il a évalué les pertes de charge en fonction de la longueur du réseau et du nombre de coudes. Il parvient à 1.8 gpm. Il explique son calcul qui est en partie basé sur une longueur de tuyau de 50 pieds, soit : 20 pieds de tuyau + 5 pieds de longueur équivalente par coude x 6 = 50). Ceci est conforme au minimum requis, selon les indications du manufacturier (pièce E-1, p. 40).
- [67] Bien qu'une marge de sécurité ait été prise en compte, son calcul est théorique. En particulier, cela suppose que le chauffe-eau soit installé conformément aux recommandations du fabricant, tout comme le ventilo-convecteur. L'expert indique qu'il a fait des « présomptions » à cet égard. Il n'a jamais visité les lieux. À cet égard, il n'est pas en mesure de confirmer si la pompe de marque Taco est de modèle 006B-IFC ou 006-IFC. Bien que cela ne remette pas en cause le calcul, cela confirme l'absence de visite des lieux.
- [68] Il dit ne pas pouvoir se prononcer sur la comptabilité entre le chauffe-eau et le ventilo-convecteur. Il confirme que ce type d'installation est, cependant, courant. Il a d'ailleurs constaté que le mode « *hydronique* » est permis dans le guide coté comme pièce E-1.

- [69] La température d'entrée d'eau peut avoir une incidence. Lorsque la température de l'eau est plus élevée, la friction est moindre. Réciproquement, lorsqu'elle est plus froide, la friction est plus élevée et cela nécessite une pression plus forte.
- [70] Il indique également que le tuyau en pex est possible dans les applications de chauffage, mais il y a des préconisations à suivre pour les raccords. Il ne peut pas se prononcer sur la norme imposant du cuivre plutôt que du pex. Il n'a pas le détail. Il se refuse à « *spéculer* » sur le sujet.
- [71] En regard de la pièce A-7 du cahier de l'Administrateur dans le dossier de la bénéficiaire Chapdelaine, il se dit en désaccord avec le calcul de pression qui s'y trouve.
- [72] En regard de la pièce E-11, il indique qu'il est évident que la pompe 003 est moins forte, en termes de pression, que la pompe 006, quel qu'en soit le modèle. Le représentant de Bradford a commis une erreur à cet égard dans son calcul apparaissant en annexe IV.
- [73] En contre-interrogatoire, il admet ne pas être informé du fait que sur place, il y a de 6 à 12 coudes. Il convient que cela peut avoir un impact. Cela va diminuer la performance de la pompe. Il convient aussi que la présence de T peut avoir un impact dans le calcul. Tout a une incidence sur le calcul.
- [74] Il indique que le 1,9 qu'il a pris en compte est tiré de la vidéo communiquée comme pièce E-9. Cette vidéo a été prise par Benoît Montpetit, en juin 2025, dans un autre immeuble que celui en cause.

La preuve des Bénéficiaires

- [75] **Christian Grothé** est entendu en premier. Il indique que les Systèmes ne fonctionnent pas. « *Il faut faire partir des bains pour avoir de l'eau chaude. Il y a des bugs* », résume-t-il d'emblée. Il en ignore la cause et se contente de faire le constat. Il n'y a pas eu de test pour déterminer la ou les causes. Il souligne avoir dû payer les factures E-8, sans que cela ait mis un terme aux problèmes vécus.
- [76] Plus en détail, il mentionne que le 1801 (Madame Boivin) et le 1808 (Madame Dehaies) éprouvent des troubles d'eau domestique. Par exemple, lorsqu'il y a un besoin d'eau chaude pour laver la vaisselle, le Système se met à l'arrêt de manière intermittente avant de repartir. Pour prendre une douche, il faut attendre plusieurs minutes avant d'avoir de l'eau chaude. Il y a eu aussi des coupures de chauffage pures et simples, incluant en période hivernale.
- [77] Au 1802, il mentionne que, de la même manière, il fallait faire « *partir l'eau domestique* » (bain ou douche) pour avoir de l'eau chaude après plusieurs minutes.

Afin d'y remédier, Marc Rodrigue a déconnecté la « *flow valve* ». Il n'a pas l'assurance que cette manœuvre est conforme aux recommandations du manufacturier et sera durable.

- [78] En ce qui concerne Madame Deshaies, Bradford a effectivement offert un nouveau chauffe-eau sans réservoir, mais il n'a pas été installé, car les frais d'installation n'ont pas été offerts. C'est probablement le même « remède » pour Madame Boivin.
- [79] Quant aux systèmes Nowa, tous les techniciens ont mentionné que cela n'a pas de rapport avec les problèmes. Il ajoute que les camions de Marc Rodrigue sont souvent dans le projet et il estime que son immeuble n'est pas le seul concerné. Les Bénéficiaires recherchent simplement un système fonctionnel.
- [80] Il explique dans quelles conditions a été obtenue la pièce B-1.
- [81] En contre-interrogatoire, il précise ce qui suit :
- Deux unités ont des problèmes identiques ou similaires, soit le 1808 (Madame Deshaies) et 1801 (Madame Boivin).
 - Dans toutes les unités, il y a eu des problèmes de chauffage. Il faut ou il fallait faire partir le bain, la douche ou l'eau chaude en général pour que le chauffage parte. Il y a des problèmes d'alimentation d'eau chaude à la fournaise. Le chauffage ne fonctionne pas seul. Ce problème semble s'être résolu avec la déconnexion de la « *flow valve* », sans assurance que ce soit durable ou conforme.
 - Il y a aussi des codes d'erreur (1812, 1809, 1810 - C-5; 1801 et 1809 - AD).
 - Trois unités (non en arbitrage) n'ont pas ou n'ont pas eu de problème.
- [82] Il admet que les problèmes ne sont apparus qu'après l'installation des détecteurs d'eau Nowa. Cette installation a été faite par un sous-traitant, qui ne fait pas partie de ceux de l'Entrepreneur pour le projet. Il explique que le document B-3 vise à répondre à ce point.
- [83] Il admet que des débris ont été retrouvés dans les filtres et que ceux-ci ont été nettoyés. Les codes d'erreur sont apparus après ces nettoyages.
- [84] Il admet qu'il n'y a pas eu de deuxième vague de réclamations.
- [85] **Marie Deshaies** est entendue en second. Elle estime qu'il est déplorable pour des condos de prestige, comme cela lui a été représenté, de devoir déboursier de l'argent pour avoir de l'eau chaude ou du chauffage. La première fois que cela lui

est arrivé, c'est en revenant de Floride. Elle n'a pas eu de chauffage pendant une semaine. La seconde fois, c'était le jour de Noël. Elle s'est retrouvée sans eau chaude. Le problème revient tous les jours de manière aléatoire. Une fois, c'est dans la douche, une fois c'est dans pour la vaisselle, et ce, depuis un an. Elle est allée chercher un nouveau chauffe-eau, mais elle ne veut pas encore une fois déboursier pour le faire installer. Ce sont les mêmes problèmes pour Madame Boivin.

- [86] En contre-interrogatoire, elle confirme que les problèmes perdurent depuis un an. Elle indique aussi qu'elle n'a pas spécifiquement avisé l'Entrepreneur que des frais étaient à encourir pour faire installer le nouveau chauffe-eau.
- [87] **Johanne Buteau** est entendue en troisième. Elle se dit inquiète de la pérennité des réparations ou interventions faites sur le Système. Elle dit que les problèmes ne sont pas limités aux immeubles en arbitrage. Elle est aussi administratrice du Syndicat.
- [88] En contre-interrogatoire, elle précise qu'avant les réparations, elle ne parvenait pas à chauffer adéquatement.
- [89] **Chantal Chapdelaine** est entendue en quatrième. Elle est aussi administratrice du Syndicat.
- [90] **Marc Carey** est entendu en dernier. C'est un nouveau copropriétaire (1806) ayant acquis son unité de l'un des Bénéficiaires initiaux.
- [91] Il se questionne sur la conformité du Système quant au dimensionnement de la plomberie, quant à la pompe et, de manière générale, quant au ventilo-convecteur et au chauffe-eau. Il rappelle que le chauffage est essentiel au confort et à la santé/sécurité. Plusieurs n'ont plus ce confort essentiel. Cela a également une incidence sur la possibilité de revendre.
- [92] Étant présent depuis le 1^{er} mai 2025, il ne sait pas si le chauffage est fonctionnel.
- [93] En contre interrogatoire, il admet qu'il n'a pas non plus de code d'erreur, ni d'approvisionnement en eau domestique.

Plaidoiries

- [94] Le procureur a soumis un cahier d'autorités, dont le Tribunal ne juge pas à propos de reprendre la liste. Elles se regroupent en deux thèmes :
- [1.94] la faute de la victime, la mauvaise utilisation du bien ou le défaut d'entretien dans le contexte de la garantie légale des vices cachés;

- [2.94] la dénonciation additionnelle nécessaire en regard d'une situation nouvelle.
- [95] La plaidoirie de Me Morin est dans le même sens.
- [96] Le Tribunal a fait observer à Me Morin que les dénonciations ont eu lieu en regard de situations découvertes dans l'année de la réception.
- [97] Il a également fait part du fait que la seule expertise entendue comportait des limites, notamment en ce que l'expert n'a pas visité les lieux et que son mandat a conduit à un calcul théorique de pression, sans analyse concrète ni en fonction de la configuration réelle des lieux. Elle n'a pas non plus porté sur la conformité des installations, qui a été « présumée ».
- [98] Il s'en est suivi une discussion, aux termes de laquelle il fut convenu de laisser l'opportunité aux parties de parvenir à une entente dans le courant du délibéré (30 jours), à défaut de laquelle, une sentence serait rendue.
- [99] Pendant le délibéré, des échanges de courriel sont intervenus entre le procureur de l'Entrepreneur et le représentant unique des Bénéficiaires, pour lesquels le Tribunal a été mis en copie.
- [100] Le Tribunal en retient que l'Entrepreneur est disposé à donner un mandat complémentaire à l'ingénieur Jean St-Pierre, visant à la préparation d'un rapport d'expertise, aux frais de l'Entrepreneur, portant sur les Systèmes des neuf logements, selon le libellé suivant figurant à l'offre de services révisée du 30 octobre 2025 :
- déterminer si les équipements (chauffe-eau, ventilo-convecteur et tuyauterie) sont conformes (conception et installation) aux règles de l'art, incluant les guides et recommandations des fabricants, et durablement fonctionnels, c'est-à-dire en mesure de servir à l'usage auquel ils sont destinés (chauffage et eau chaude);
 - vérifier si le ou les problèmes résultent, en tout ou en partie, à un défaut d'entretien ou à une mauvaise utilisation des circuits par les propriétaires ou encore, d'une modification qu'ils auraient apportée aux circuits depuis la livraison;
 - fournir des recommandations pour améliorer le fonctionnement des Systèmes.
- [101] Le procureur de l'Entrepreneur a également offert de se conformer, à ses frais, aux recommandations de l'ingénieur.
- [102] Malgré cette offre, ces échanges se sont conclus par deux courriels du procureur de l'Entrepreneur et du représentant unique des Bénéficiaires demandant au Tribunal de rendre sentence.

Analyse et décision

[103] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur¹⁸ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui¹⁹. L'arbitrage est un procès « *de novo* »²⁰.

[104] Au sujet d'un tel processus, la Cour d'appel s'exprime ainsi dans *Université de Montréal c. Zompa*²¹ :

« [95] *En l'espèce, il ne s'agit pas d'un droit d'appel, mais d'un droit de demander la révision de la décision rendue. Cette demande est formulée à un comité qui a de vastes pouvoirs, notamment « de rendre la décision qui aurait dû être rendue ».*

[96] *Règle générale, le droit administratif reconnaît aux organismes chargés d'entendre de novo une affaire de ne pas se limiter aux seuls faits présentés à l'origine. Dans ce cas, le décideur peut entendre des faits subséquents à la première décision dans la mesure de leur pertinence et d'un lien certain avec la décision originale.* » (Nos soulignés)

[105] Quant au fardeau de la preuve, l'Entrepreneur est en demande. Il a le fardeau d'une preuve²² prépondérante²³, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal²⁴, la bonne foi étant toujours présumée²⁵.

« 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 (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »²⁶ (Nos soulignés)

[106] Plus spécifiquement, l'Entrepreneur doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage des Décisions ne rencontre ni les critères de la malfaçon non apparente, ni ceux du vice caché au sens de l'article 10 (3) et (4) du Règlement, lequel se lit comme suit :

¹⁸ *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

¹⁹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

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

²¹ [2005 QCCA 250](#).

²² Art. 2803, C.c.Q.

²³ Art. 2804, C.c.Q.

²⁴ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

²⁵ Art. 2805, C.c.Q.

²⁶ *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

(...) 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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; (...). » (Nos soulignés)

Délai raisonnable

[107] L'article suscité prévoit un délai raisonnable pour la dénonciation.

[108] Antérieurement, le Règlement prévoyait un délai de six (6) mois et « *de façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois* »²⁷.

[109] Depuis la modification de rédaction du Règlement, la jurisprudence semble plutôt considérer qu'un délai d'un an (12 mois) est un maximum. Ainsi, des délais de 21 mois²⁸, de 11 mois²⁹ ou encore 12 mois³⁰ ont été jugés excessifs.

[110] Ici, les dénonciations sont intervenues moins d'un an après la découverte. Personne ne semble remettre en cause le fait que ce délai est « raisonnable » au sens de l'article 10 du Règlement.

Malfa  on

[111] 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 »³¹. (Nos soulignés)

²⁷ Dorcent et Développeurs du Nord inc., [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#), par. 38.

²⁸ SDC de la copropriété Condos W édifice 2000 et 9226-0520 Québec inc., [2023 CanLII 102817 \(QC OAGBRN\)](#), par. 134.

²⁹ Pagliuca et Bena Construction inc., [2023 CanLII 70165 \(QC OAGBRN\)](#), par. 32-37.

³⁰ Michel et Pro-charpente inc., [2023 CanLII 51826 \(QC OAGBRN\)](#), par. 22.

³¹ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8   éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC),   ditions Yvon Blais, 2014, n   2-320; cette

- [112] 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. »³². (Nos soulignés)
- [113] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »³³ (Nos soulignés)
- [114] « 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. »³⁴ (Nos soulignés)
- [115] « **1253.** Ainsi, sur le plan de la preuve, il suffit que le propriétaire démontre l'absence du résultat, soit l'existence des malfaçons et le préjudice qui en résulte, pour que ces intervenants soient tenus à son indemnisation. La seule façon pour que ces derniers d'échapper à leur responsabilité est de faire la preuve que ces malfaçons sont dues à un cas de force majeure ou à la faute du propriétaire, suite à une immixtion injustifiée dans le choix des modes d'exécution ou des matériaux utilisés dans la construction, ou que ces malfaçons se trouvent dans une partie exécutée par un sous-traitant choisi par ce dernier. Dans ce dernier cas, il faut aussi faire la preuve que le client a maintenu sa décision de confier à son sous-traitant l'exécution des travaux malgré les conseils et les avertissements donnés. »³⁵ (Nos soulignés)
- [116] « Sur le plan du fardeau de preuve, la tâche du créancier est davantage facilitée, car il n'a qu'à prouver le préjudice lié à l'absence de résultat ou encore à l'éventualité prévue pour que le débiteur, dans le cadre de la garantie assumée, soit alors tenu, sans possibilité d'exonération, à l'indemnisation du créancier. »³⁶ (Nos soulignés)

définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans : *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

³² 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^o 1492.

³³ *Poliquin c. Léonide Morneau construction enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

³⁴ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

³⁵ Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 2^e éd., Wilson et Lafleur, 2011, Montréal, p. 528.

³⁶ Nancy DEMERS, *Précis du Droit de la Construction*, Yvon Blais, Cowansville, 2000, p. 31.

[117] Dans *Campbell c. Construction Rénovation Liber inc.*³⁷, la Cour du Québec a conclu à l'existence de malfaçon relativement à un chauffe-eau, dont certaines étant de nature essentiellement esthétique.

Vice caché

[118] Un vice caché peut être défini comme suit et doit, pour être qualifié ainsi, satisfaire les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- **Grave** : il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté³⁸. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur³⁹. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable⁴⁰. En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur⁴¹. « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien.* »⁴²;
- **Caché** : le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable⁴³, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert⁴⁴. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence⁴⁵. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique⁴⁶. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.

³⁷ [2018 QCCQ 3715](#).

³⁸ *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, [2018 QCCA 937](#), par. 36-37.

³⁹ *Laforest c. Chabot*, [2008 QCCS 4340](#), par. 51 et ss.

⁴⁰ *Ibid.*, par. 27; *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc.*, [2020 QCCA 562](#), par. 56-57.

⁴¹ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., Éditions Yvon Blais, 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

⁴² *Ibid.*, p. 438, 2-389; *9221-4691 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7*, [2019 CanLII 43247 \(QC OAGBRN\)](#), par. 56.

⁴³ *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*, [2022 CanLII 54038 \(QC OAGBRN\)](#), par. 202 et ss., citant notamment les décisions de la Cour d'appel : *Marcoux c. Picard*, [2008 QCCA 259](#), par. 16 et ss. et *Leroux c. Garvano*, [2016 QCCA 79](#), par. 42 et ss.

⁴⁴ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, [2021 CanLII 49266 \(QC OAGBRN\)](#), par. 97.

⁴⁵ *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 28.

⁴⁶ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

- Antérieur : le vice doit exister au moment de la vente⁴⁷.

Exclusions

[119] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés(sic) y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des

⁴⁷ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

- [120] Les situations décrites par les Bénéficiaires s'analysent en des malfaçons non apparentes. L'absence de chauffage ou la lenteur à obtenir de l'eau chaude dépassent et de loin le seuil du « *défait mineur* ». Quant aux codes d'erreur ou au débranchement de la « flow valve », le Tribunal ne peut s'en satisfaire sans une preuve – laquelle n'a pas été administrée à ce stade – que cela est sans conséquence.
- [121] Selon la pièce E-1 (page 65), les codes d'erreur dont ont témoigné les Bénéficiaires sont en lien avec des problèmes d'alimentation ou de confort ou encore avec une valve qui semble être une composante de Systèmes qui sont plus complexes qu'un simple chauffe-eau avec réservoir ou des radiateurs branchés sur le secteur.
- [122] Ces situations ont été dénoncées dans un délai raisonnable de leurs découvertes en octobre 2023. Il n'était nécessaire de dénoncer à chaque événement, dans la mesure où toutes les problématiques décrites s'inscrivent dans la dénonciation initiale faisant état d'un « *Problème d'unité de chauffage et de réservoir d'eau chaude* ».
- [123] Quant au fait que les Systèmes auraient été mal entretenus ou altérés par l'installation des détecteurs d'eau, cette preuve, qui revenait à l'Entrepreneur, n'a pas été faite à ce stade. Les deux sous-traitants ont admis ne pouvoir l'affirmer. Quant à l'expert, il n'avait pas mandat d'examiner cette question.
- [124] De toute façon, ces questions sont devenues largement théoriques à la suite de l'offre faite par le procureur de l'Entrepreneur pendant le délibéré.
- [125] En revanche, l'Entrepreneur a clairement établi que l'annexe IV des Décisions comportent des prémisses erronées, ce qui affecte les conclusions. Dès lors, l'Administrateur ne pouvait ordonner à l'Entrepreneur de s'y conformer.

- [126] En conséquence, les demandes d'arbitrage seront partiellement accueillies pour retrancher des Décisions l'ordre donné à l'Entrepreneur « *de procéder aux correctifs recommandés par la compagnie Bradford White* » en regard de l'écrit figurant à l'annexe IV desdites Décisions. Les Décisions seront maintenues pour le reste.
- [127] Il sera aussi donné acte à l'Entrepreneur de l'offre formulée en cours de délibéré et il lui sera ordonné de s'y conformer.
- [128] Les Bénéficiaires n'ont pas identifié en quoi l'ingénieur St-Pierre n'aurait pas les qualités requises pour examiner les lieux et formuler des recommandations de correctifs à l'Entrepreneur.
- [129] D'ailleurs, il y a lieu de rappeler que l'Entrepreneur, s'il est tenu à un résultat, ici le fait que les Systèmes doivent durablement fournir eau chaude et chauffage, il a le choix des méthodes correctives pour aboutir à ce résultat, en autant qu'elles sont conformes aux règles de l'art et normes applicables.
- [130] Les frais d'arbitrage seront répartis selon ce que prévoit l'article 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [131] **ACCUEILLE** partiellement les demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur dans les dossiers de la garantie 206981-12427; 206980-12428; 206979-12429; 206977-12430; 206976-12431; 206974-12432; 206973-12433; 206972-12434; et 206970-12436, à l'égard des Décisions rendues le 3 février 2025, afin d'annuler l'ordre donné à l'Entrepreneur « *de procéder aux correctifs recommandés par la compagnie Bradford White* » en regard de l'écrit figurant à l'annexe IV desdites Décisions;
- [132] **MAINTIENT** les Décisions pour le reste;
- [133] **PREND** acte du mandat que l'Entrepreneur se propose de donner, à ses frais, à l'ingénieur Jean St-Pierre, suivant l'offre de services révisée du 30 octobre 2025 (contrat SCE25-8071, révision 1), et de l'engagement de l'Entrepreneur de procéder, à ses frais, aux travaux requis;
- [134] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de se conformer aux Décisions, telles que modifiées par le Tribunal, et à son engagement ci-dessus :
- [1.134] en confirmant, dans les **5 (cinq) jours de la présente sentence**, le mandat à l'ingénieur Jean St-Pierre, suivant l'offre de services révisée du 30 octobre 2025 (contrat SCE25-8071, révision 1), aux frais de l'Entrepreneur, lequel mandat devra être complété dans un délai de **trente (30) jours de la présente sentence**;

[2.134] en procédant ou faisant procéder (travaux terminés), dans les **trente (30) jours de la réception des recommandations** de l'ingénieur Jean St-Pierre, lesquelles recommandations devront être signées et scellées par ce dernier, à la réalisation des travaux correctifs requis, selon ces recommandations ou suivants les Décisions, telles que modifiées par le Tribunal, aux frais de l'Entrepreneur, lesquels travaux devront être réalisés de manière conforme aux règles de l'art et normes applicables et atteindre le résultat auquel l'Entrepreneur est tenu, à savoir faire en sorte que les Systèmes servent à l'usage auquel ils sont destinés, c'est-à-dire fournir du chauffage et de l'eau chaude dans chacun des 9 logements, et ce, de manière constante et durable;

[135] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur;

[136] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de donner accès à l'Immeuble et, de manière générale, de fournir leur pleine collaboration pour permettre les visites d'expertise aux fins de réalisation du mandat ou pour permettre la réalisation des travaux requis;

[137] **DEMEURE** à la disposition des Parties pour rendre toute sentence subséquente advenant une difficulté quant à l'exécution des présentes, en particulier dans l'hypothèse où l'ingénieur Jean St-Pierre parviendrait à la conclusion que les travaux requis sont, selon son opinion, en tout ou en partie attribuables à l'une ou l'autre des exclusions listées à l'article 12 du Règlement;

[138] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage payables par l'Administrateur et l'Entrepreneur à parts égales, 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;

[139] **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 son lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 14 novembre 2025

Clément Lucas

Me Clément Lucas, Arbitre