

# 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)

Nº dossier Garantie : 219008-13267  
Nº dossier GAMM : 2025-06-18

---

Entre  
**S.D.C. du 14, rue du Nivolet**  
Bénéficiaire  
Et  
**Apax Construction inc.**  
Entrepreneur  
Et  
**La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Clément Lucas
Pour le Bénéficiaire :	Estelle Paquette Dufour
Pour l'entrepreneur :	Emilie Gauthier
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Éric Provençal
Date d'audience :	26 septembre 2025
Lieu d'audience :	À distance (conférence Teams)
Date de la décision :	24 octobre 2025

---

**Identification complète des parties**  
(ci-après ensemble les « Parties »)

**Bénéficiaire :** **S.D.C. du 14, rue du Nivolet<sup>1</sup>**  
101-14, rue du Nivolet  
Blainville (Québec) J7C 0L2

**Entrepreneur :** **Apax Construction inc.<sup>2</sup>**  
107-842, boulevard du Curé-Labelle  
Blainville (Québec) J7C 2K9

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

et son procureur :

M<sup>e</sup> Éric Provençal  
Même adresse que ci-dessus

---

<sup>1</sup> Pièce A-17.

<sup>2</sup> Pièce A-16.

## **DÉCISION**

### **Mandat**

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 20 juin 2025<sup>3</sup>.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause. Elle est en conséquence reconnue.

### **Chronologie**

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

20 mars 2023	Plans émis pour construction par l'ingénieur Constantine Petras <sup>4</sup> ;
31 mars 2023	Plans émis pour construction par l'architecte Claude Coursol <sup>5</sup> ;
6 décembre 2023	Publication de la déclaration de copropriété constitutive du Bénéficiaire <sup>6</sup> ;
7 décembre 2023	Signature du certificat de localisation de l'immeuble <sup>7</sup> ;
16 décembre 2023	Lettre de mise en demeure d'Estelle Dufour Paquette, à titre personnel <sup>8</sup> ;
21 décembre 2023	Lettre de la procureure de l'Entrepreneur sur la même base <sup>9</sup> ;
18 janvier 2024	Réponse de la procureure de l'Entrepreneur sur la même base <sup>10</sup> ;
31 janvier 2024	Assemblée dite de transition entre l'administration provisoire du Bénéficiaire par l'Entrepreneur et l'élection d'un nouveau conseil d'administration <sup>11</sup> ;
10 avril 2024	Avis de fin des travaux des parties communes <sup>12</sup> ;

<sup>3</sup> Pièce A-19.

<sup>4</sup> Pièce E-1.

<sup>5</sup> Pièce E-3.

<sup>6</sup> Pièce A-1.

<sup>7</sup> Pièce A-12.

<sup>8</sup> Pièce A-9.

<sup>9</sup> Pièce A-13.

<sup>10</sup> Pièce A-9.

<sup>11</sup> Pièce A-2.

<sup>12</sup> Pièce A-3.

16 mai 2024	Rapport de vérification du réseau avertisseur d'incendie <sup>13</sup> ;
30 septembre 2024	Rapport annuel de mise à l'essai du réseau avertisseur d'incendie <sup>14</sup> ;
10 décembre 2024	Rapport de réception des parties communes du bâtiment <sup>15</sup> ;
17 février 2025	Délégation de pouvoir par les administrateurs du Bénéficiaire à Estelle Dufour Paquette (ci-après « <b>Mandataire</b> »);
19 mars 2025	Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur complété par la Mandataire <sup>16</sup> ;
Date inconnue	Formulaire de réclamation complété par la Mandataire <sup>17</sup> ;
4 avril 2025	Avis de 15 jours – ouverture du dossier de réclamation n° 13267 <sup>18</sup> ;
12 et 26 mai 2025	Compléments d'informations adressés par la Mandataire au conciliateur <sup>19</sup> ;
11 juin 2025	Décision de l'Administrateur (ci-après « <b>Décision</b> ») <sup>20</sup> ;
18 juin 2025	Demande d'arbitrage de la part de la Mandataire <sup>21</sup> ;
20 juin 2025	Notification de la demande d'arbitrage par le GAMM;
20 juin 2025	Nomination de l'Arbitre par le GAMM;
3 juillet 2025	Réception du cahier de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties;
3 juillet 2025	Demande de disponibilités pour une conférence de gestion au procureur et Parties;
14 juillet 2025	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre;

---

<sup>13</sup> Pièce A-14.

<sup>14</sup> Pièce A-15.

<sup>15</sup> Pièce A-4.

<sup>16</sup> Pièce A-5.

<sup>17</sup> Pièce A-6.

<sup>18</sup> Pièce A-7.

<sup>19</sup> Pièces A-8 et A-10.

<sup>20</sup> Pièce A-18.

<sup>21</sup> Pièce A-10.

26 septembre 2025 Journée d'audience présidée par l'Arbitre;

24 octobre 2025 Sentence.

### **Décision et point soumis à l'arbitrage**

[4] Le Tribunal est saisi de l'arbitrage du point unique de la Décision, dont le libellé est le suivant : « *1. Accessibilité du véhicule – aire de stationnement au garage* »<sup>22</sup>. Il a été déclaré « *non reconnu* » par l'Administrateur.

### **Pièces**

[5] Le 3 juillet 2025, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-20.

[6] La liste de celles-ci se lit comme suit :

- A-1 Déclaration de copropriété datée du 6 décembre 2023;
- A-2 Procès-verbal daté du 31 janvier 2024;
- A-3 Avis de fin de travaux signé le 10 avril 2024;
- A-4 Rapport d'inspection pré-réception de St-Pierre & Associés, effectué par M. Carl Tremblay, ing., et daté du 10 décembre 2024;
- A-5 Courriel de dénonciation daté du (19 mars 2025) du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 19 mars 2025, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 19 mars 2025;
- A-6 Formulaire de réclamation non daté signé par le Bénéficiaire;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 4 avril 2025, incluant :
  - Formulaire de dénonciation daté du 19 mars 2025 (**voir A-5**);
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);
- A-8 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant les espaces 1 et 2 du garage, datés du 12 mai 2025, incluant :
  - Diverses photos;
- A-9 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant la mise en demeure ainsi que la réponse de l'Entrepreneur à la mise en demeure du 16 décembre 2023, datés du 12 mai 2025;
- A-10 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur concernant un rapport d'inspection du réseau avertisseur d'incendie, datés du 26 mai au 2 juin 2025;
- A-11 Plan du bâtiment pour construction daté du 5 février 2020;

---

<sup>22</sup> Pièce A-18.

- A-12 Certificats de localisation sous forme(...) de plan et de texte datés du 7 décembre 2023;
- A-13 Lettre des avocats de L'Entrepreneur en réponse à la mise en demeure (...) datée du 21 décembre 2023;
- A-14 Rapport de vérification du réseau avertisseur d'incendie de Maple Armor, effectué par M. Louis-Philippe Duclos et daté du 16 mai 2024;
- A-15 Rapport annuel de mise à l'essai et d'inspection du réseau avertisseur d'incendie de 3L Protection Incendie, effectué par Mme Aimy Charrette et M. Vincent Gaudreault et daté du 30 septembre 2024;
- A-16 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-17 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété (...);
- A-18 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 11 juin 2025, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A-19 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 juin 2025, incluant :
  - Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 18 juin 2025;
  - Décision de l'Administrateur datée du 11 juin 2025 (**voir A-18**);
  - Lettre de délégation de pouvoir datée du 17 février 2025;
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 20 juin 2025;
- A-20 Curriculum vitae du conciliateur.

- [7] Le 12 août 2025, la Mandataire a produit deux photographies accompagnées d'un argumentaire écrit. Cet argumentaire et les photographies sont cotés B-1.
- [8] En cours d'audience, elle a également produit les photographies jointes au courriel correspondant à la pièce A-8 de l'Administrateur. Ces photos sont cotés B-2.
- [9] Le 29 août 2025, l'Entrepreneur a produit les plans émis pour construction le 30 mars 2023 par l'ingénieur Constantine Petras. Ces plans sont cotés E-1.
- [10] Le 25 septembre 2025, il a produit un courriel de l'ingénieur Félix Paré Blanchard. Ce courriel est coté E-2. Le Tribunal en a permis la production malgré l'opposition de la Mandataire.
- [11] Il a aussi produit les plans émis pour construction le 31 mars 2023 par l'architecte Claude Coursol. Aucune Partie ne s'est opposée. Ces plans sont cotés E-3.

### **Bâtiment**

- [12] L'objet du litige est un immeuble détenu en copropriété divise (ci-après le « **Bâtiment** »).

[13] Le Bâtiment comporte au sous-sol plusieurs espaces de stationnement intérieurs, ainsi que plusieurs éléments de mécanique. C'est la cohabitation des deux qui est à l'origine du présent litige.

### **Règlement**

[14] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[15] À ce titre, le Bâtiment est assujetti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)<sup>23</sup>.

[16] Le Règlement est d'ordre public<sup>24</sup>. « *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.* »<sup>25</sup> (Nos soulignés)

[17] 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;*

<sup>23</sup> RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1<sup>er</sup>, « bâtiment ».

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

*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 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)*

[18] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur. 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. 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 oeuvre 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 oeuvre 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.*

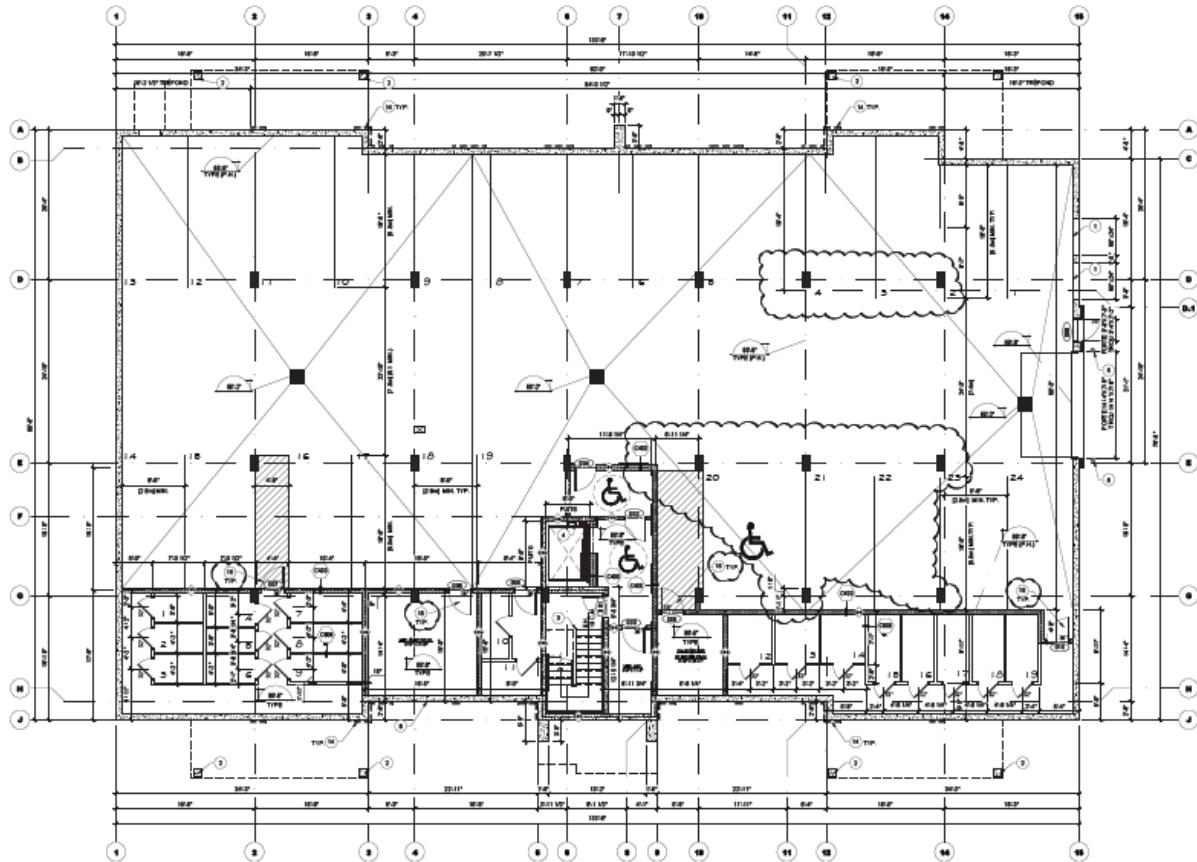
L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

*116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)*

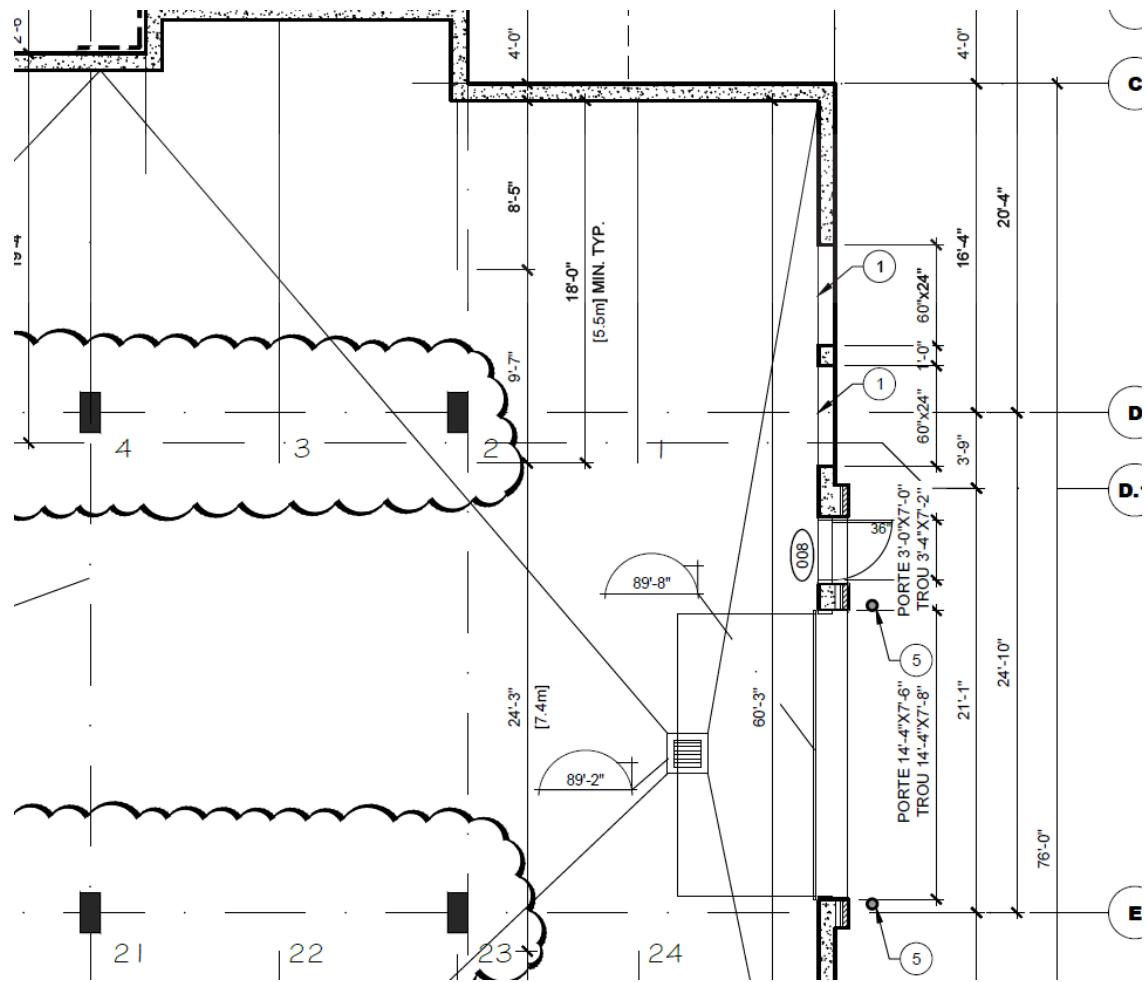
## **Documents contractuels**

[19] Le 31 mars 2023, des plans ont été émis pour construction par l'architecte Claude Coursol<sup>26</sup>.

[20] Ils comportent, au feuillet A102.1, le dessin suivant :

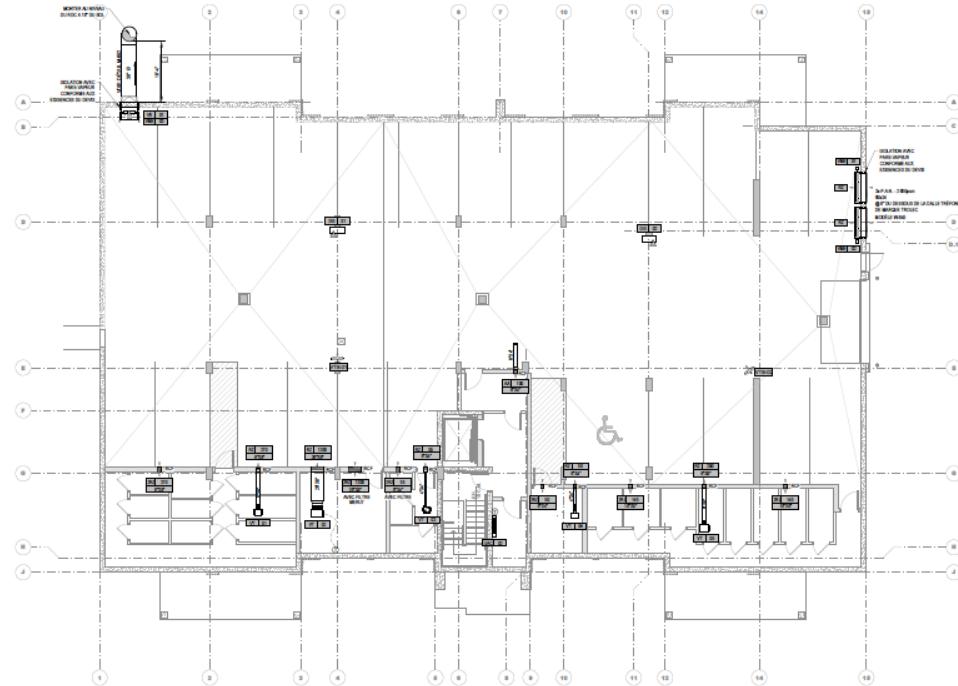


26 Pièce E-3.



- [21] Il est possible de constater que des ouvertures ont été prévues au niveau de l'espace de stationnement numéro 1.
- [22] C'est peu ou prou au niveau de ces ouvertures que sera installé l'appareil dont se plaint le Bénéficiaire par le biais de la Mandataire.
- [23] Le 30 mars 2023, des plans ont été émis pour construction par l'ingénieur en mécanique Constantine Petras<sup>27</sup>.
- [24] Ils comportent, au feuillet M-400S1, le dessin suivant :

<sup>27</sup> Pièce E-1.



- [25] Là encore, il est possible de constater des ouvertures pour des équipements mécaniques.
- [26] Le 6 décembre 2023, le Bénéficiaire a été constitué en syndicat des copropriétaires par la publication au Registre foncier de la déclaration de copropriété. La déclaration comporte une servitude d'empietement quant aux services<sup>28</sup>.
- [27] Le 31 janvier 2024, l'Entrepreneur cesse d'agir comme administrateur provisoire du Bénéficiaire<sup>29</sup>.
- [28] Le 10 avril 2024, un avis de fin des travaux des parties communes est adressé<sup>30</sup>.
- [29] Le 10 décembre 2024, St-Pierre & Associés procède à l'inspection pré-réception des parties communes<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> Pièce A-1, art. 1.6.3.

<sup>29</sup> Pièce A-2.

<sup>30</sup> Pièce A-3.

<sup>31</sup> Pièce A-4.

- [30] Divers documents sont listés comme ayant été à la disposition des professionnels indépendants mandatés par le Bénéficiaire, dont les plans d'architecture et les plans de mécanique dans des versions antérieures<sup>32</sup>.
- [31] Dans le rapport, à plusieurs reprises, les professionnels ne soulèvent pas de problématique, du moins celle dont on se plaint aujourd'hui par l'entremise de la Mandataire<sup>33</sup>.
- [32] Dans sa mise en demeure initiale<sup>34</sup>, la Mandataire se plaint à titre personnelle de la situation suivante :

*« Deuxième malfaçon apparente : case de stationnement numéro un*

*Un appareil qui est installé sur le mur de cette case de stationnement excède de 14 pouces à l'intérieur de cette case et est installé à 54 pouces de hauteur, ce qui limite l'accès pour stationner et rend très difficile même impossible de sortir du véhicule et ainsi nous prive de la jouissance de même espace à tous deux stationné(s) le long d'un mur. »*

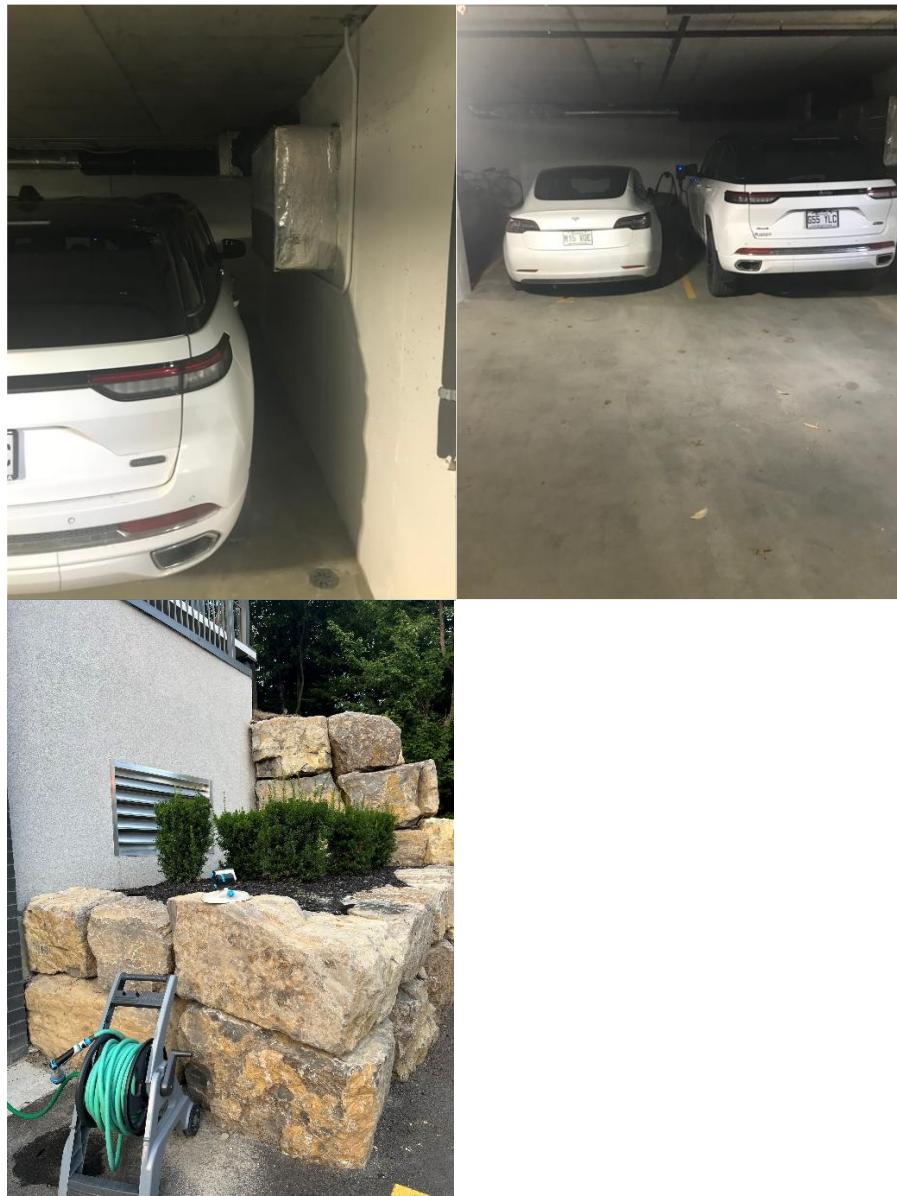
- [33] L'Administrateur est mis en copie de cette lettre. Le Bénéficiaire ne l'est pas.
- [34] Les photographies figurant à la Décision et produites sous B-1 illustrent bien la situation :

---

<sup>32</sup> Pièce A-4, page 7.

<sup>33</sup> *Ibid.*, voir 4.1, 7.3.4.

<sup>34</sup> Pièce A-9.



- [35] Force est de constater que celle-ci n'a pas été dénoncée par le Bénéficiaire à proprement parler lors de la réception.
- [36] Elle ne le sera que le 19 mars 2025<sup>35</sup>.

---

<sup>35</sup> Pièce A-5.

### **Questions en litige**

[37] Dès lors, les questions en litige sont de savoir :

- [1.37] S'il y a malfaçon;
- [2.37] Si celle-ci est apparente;
- [3.37] Si elle a été dénoncée dans le délai approprié.

### **La preuve du Bénéficiaire**

[38] La Mandataire est entendue. Elle témoigne avoir conclu son contrat préliminaire le ou vers le 6 décembre 2022. La veille, elle a visité un autre édifice servant de « condo modèle », soit l'immeuble situé au 88, boulevard de Chambéry. Elle a pris une photo lors de cette visite. En visitant, elle s'est dit que c'était « serré » mais elle a accepté, car il n'y avait pas autre chose.

[39] On peut y voir une composante mécanique, mais se trouvant à la verticale<sup>36</sup>.



---

<sup>36</sup> Pièce B-2.

- [40] Elle dit que ce qu'elle a vu alors n'est pas exactement ce qu'elle a retrouvé dans son propre édifice.
- [41] Elle n'a eu que tardivement en mains les plans des professionnels ingénieur et architecte, lesquels ont été présentés pour permis bien après la signature initiale de son contrat préliminaire en décembre 2022.
- [42] Elle explique éprouver de la gêne pour stationner les deux véhicules, sans que cela soit impossible.
- [43] Le 18 janvier 2024, la proposition suivante lui a été faite par la procureure de l'Entrepreneur :

*« Aussi, en ce qui concerne l'appareil de ventilation installé à l'entrée du garage, un tel appareil se retrouve dans tous les stationnements et permet de ventiler les lieux. Ce n'est pas de la malfaçon.*

*Notre cliente comprend toutefois que cela vous préoccupe puisque vous occupez les deux premiers emplacements du stationnement dont l'un est près de cet appareil de ventilation. Sans admission toutefois, notre cliente vous propose la possibilité de changer vos places de stationnement et d'ainsi prendre les emplacements 14 et 15. Cependant, il faudra que cette modification soit notariée pour vous en permettre la propriété, à vos frais. »*

- [44] La Mandataire déclare l'avoir refusée, car les autres places ne lui convenaient pas, en raison des frais pour notarier et car elle avait, entretemps, installé sa borne de recharge de véhicule électrique.
- [45] Questionné par le Tribunal sur la date à laquelle cette borne fut installée, elle n'a pas fourni de réponse et elle a affirmé que l'électricien lui a dit que ce serait cher pour déplacer la borne.
- [46] Elle confirme avoir été présente lors de l'assemblée de transition<sup>37</sup>. Entre cette assemblée et la réception des parties communes, quasiment un an plus tard<sup>38</sup>, elle n'a pas rapporté la situation dont elle se plaint au Bénéficiaire.

### La preuve de l'Entrepreneur

- [47] Émilie Gauthier est entendue en qualité de représentante de l'Entrepreneur. Elle demeure, par ailleurs, au 88, boulevard de Chambéry, qui était initialement le « condo modèle ».

---

<sup>37</sup> Pièce A-2.

<sup>38</sup> Pièce A-4.

- [48] Elle affirme que les deux bâtisses sont à 90 % identiques; ce n'est jamais à 100 % identique. La seule différence entre les deux bâtisses, c'est que la mécanique est à la verticale au 88, boulevard de Chambéry, alors qu'elle est posée à l'horizontal dans le Bâtiment.
- [49] Elle confirme que les plans du Bâtiment ne sont pas ceux produits comme pièce A-11, mais ceux qu'elle a produits sous E-3.
- [50] Questionnée sur le point de savoir si les plans d'architecture mentionnés au rapport d'inspection pré-réception sont les mêmes que ceux produits comme pièce E-3, elle constate la différence de date, mais souligne que c'est la même firme et que c'était vraisemblablement une version antérieure.
- [51] Elle confirme, par ailleurs, que c'est dans la façon de faire de l'Entrepreneur de remettre les plans au Syndicat lors de la transition ou après celle-ci.

### **La preuve de l'Administrateur**

- [52] Le Conciliateur est entendu. Il explique le processus suivi pour rendre sa décision, à savoir des prises de mesures sur place et l'examen des plans.
- [53] Il estime que ce n'est pas une malfaçon et que, de toute façon, elle n'a pas été dénoncée par le professionnel indépendant mandaté par le Bénéficiaire dans son rapport de réception des parties communes.
- [54] Même s'il avait tenu compte d'une date de dénonciation au 16 décembre 2023, cela ne changerait pas le fait qu'il n'y a pas de malfaçon.

### **Analyse et décision**

- [55] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur<sup>39</sup> et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui<sup>40</sup>. L'arbitrage est un procès « *de novo* »<sup>41</sup>.
- [56] Le Bénéficiaire est en demande. Il a le fardeau d'une preuve<sup>42</sup> prépondérante<sup>43</sup>, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal<sup>44</sup>, la bonne foi étant toujours présumée<sup>45</sup>.

---

<sup>39</sup> *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

<sup>40</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

<sup>41</sup> *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

<sup>42</sup> Art. 2803, C.c.Q.

<sup>43</sup> Art. 2804, C.c.Q.

<sup>44</sup> *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

<sup>45</sup> Art. 2805, C.c.Q.

[57] « 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 recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »<sup>46</sup> (Nos soulignés)

[58] Plus spécifiquement, le Bénéficiaire doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage satisfait les critères de la malfaçon apparente ou non au sens de l'article 27 (2) ou (3) du Règlement, lequel se lit comme suit :

« 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 : (...)*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;*

*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;* » (Nos soulignés)

[59] Dans la mesure où la notion de malfaçon (apparente ou non) est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, en fonction de la preuve, par ailleurs, administrée et des plaidoiries entendues.

[60] 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 »<sup>47</sup>. (Nos soulignés)

<sup>46</sup> *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](https://www.canlii.ca/txt/en/can/law/juris/juris/juris.html?refid=2015CanLII154358), par. 37.

<sup>47</sup> Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8<sup>e</sup> éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans : *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](https://www.canlii.ca/txt/en/can/law/juris/juris.html?refid=2016QCCA825), par. 15.

- [61] 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.* »<sup>48</sup>. (Nos soulignés)
- [62] « *Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble.* »<sup>49</sup> (Nos soulignés)
- [63] « *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.* »<sup>50</sup> (Nos soulignés)
- [64] Dans Yu et Groupe Pentian Developpements inc./Condos 2050, l'arbitre Roland-Yves Gagné a exclu l'existence d'une malfaçon, notamment au vu d'une conformité aux plans<sup>51</sup>.
- [65] Relativement aux parties communes, un copropriétaire individuel, dans le cadre limité du Règlement, n'a pas l'intérêt juridique pour présenter une réclamation sur des parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise. Ceci a déjà été décidé à quelques reprises.
- [66] Dans *Vincent c. Constructions Sydobert inc.*<sup>52</sup>, l'arbitre Robert Masson a maintenu la décision du conciliateur de ne pas considérer une réclamation faite par un copropriétaire à l'égard d'un élément « *appartenant aux parties communes (article 9) à usage restreint (article 12)* ».
- [67] Réciproquement, dans *Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e Avenue, Montréal et Groupe Axxco-Angus inc.*<sup>53</sup>, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu qu'un arbitrage initié par un syndicat de copropriété ne pouvait porter que sur les parties communes, « *pour lesquelles le Syndicat est bel et bien bénéficiaire au sens de l'article 1 du Règlement* », à l'exclusion des « *maisons de ville qui sont des parties*

<sup>48</sup> Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

<sup>49</sup> *Poliquin c. Léonide Morneau construction enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

<sup>50</sup> *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

<sup>51</sup> [2020 CanLII 366 \(QC OAGBRN\)](#), par. 21.

<sup>52</sup> [2005 CanLII 59907 \(QC OAGBRN\)](#).

<sup>53</sup> [2022 CanLII 54049 \(QC OAGBRN\)](#).

*privatives en soi, incluant les fondations, la toiture, les murs extérieurs, le gros œuvre, les balcons, les balcons-terrasses et les fenêtres ».*

[68] Pour éviter ces situations, certains arbitrages sont conjoints au copropriétaire et au syndicat<sup>54</sup>.

[69] Dans *Girard et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*<sup>55</sup>, l'arbitre France Desjardins mentionne ce qui suit :

*« [56] Au surplus, le Tribunal se dit d'avis qu'il ne peut se prononcer sur la réception des parties communes dans le cadre de la présente demande. Par conséquent, le Tribunal ne peut statuer non plus sur le dénivelé des planchers qui serait, selon la seule expertise soumise à l'audience, lié à un élément de structure du bâtiment, relevant de la juridiction du syndicat de copropriété. La conciliatrice en a d'ailleurs décidé ainsi dans un dossier qui concerne une autre unité de condo du même immeuble. De plus, selon la preuve entendue à l'audition, tant l'Administrateur que le syndicat de copropriété procéderaient actuellement à des expertises sur le bâtiment et le syndicat s'apprêterait à déposer une réclamation à l'Administrateur. »* (Nos soulignés)

[70] La réclamation sera ultérieurement accueillie au nom du syndicat dans *Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria)*<sup>56</sup>.

[71] Ces principes ont été régulièrement et constamment appliqués par la jurisprudence arbitrale<sup>57</sup>.

[72] Le Tribunal n'a recensé que deux décisions<sup>58</sup> à l'effet contraire de l'arbitre Jean-Philippe Ewart. Cependant, elles sont basées non pas sur le texte du Règlement, mais sur des articles du C.c.Q. et, plus spécifiquement, sur les articles 1077 et 1081.

[73] Toutefois et comme mentionné précédemment, le recours fondé sur les dispositions de droit commun obéit à une procédure différente, soit dit avec égards.

<sup>54</sup> Par ex. : *Vallée et le Syndicat des Copropriétaires Chs-Baudelaire et Habitations Vally inc.*, [2007-04-19 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

<sup>55</sup> [2019 CanLII 65547 \(QC OAGBRN\)](#).

<sup>56</sup> [2016-12-05 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

<sup>57</sup> *Desjarlais et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*, [2015-07-08 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Tsakiris et Madeco Royal inc.*, [2013-09-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Desjardins et Vertex Construction inc.*, [2009-05-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Vincent et Constructions Sydobel inc.*, [2005-12-15 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

<sup>58</sup> *Perron et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137617 \(QC OAGBRN\)](#); *Chassé et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137618 \(QC OAGBRN\)](#).

- [74] Outre l'article 1<sup>er</sup> du Règlement, il est en particulier prévu un mécanisme spécifique de « *réception des parties communes* » par le syndicat qui est distinct de la « *réception de la partie privative* » par le copropriétaire de celle-ci (art. 25 du Règlement). Or, ces documents distincts prennent toute leur importance lorsque vient le temps d'apprécier les conditions d'application des garanties, notamment comme dans le cas présent, à l'égard d'une malfaçon.
- [75] Quant à la qualification de parties communes ou de parties privatives, il y a lieu de référer aux articles 9.4 et 12.4 de la déclaration de copropriété régissant l'immeuble<sup>59</sup>.
- [76] Il est également utile de mentionner la décision rendue par la Cour d'appel dans *Syndicat Les Lofts St-James Condominiums c. Landry*<sup>60</sup> où elle donne l'interprétation à faire de stipulations similaires, mais rappelle également la présomption édictée à l'article 1044 C.c.Q.
- [77] Il y a également lieu de tenir compte du fait que : « La déclaration ne peut, à elle seule, avoir pour effet de modifier les bornes des parties privatives et communes tel qu'elles ont été déterminées au moyen du cadastre »<sup>61</sup>. (Nos soulignés)
- [78] En cas de contradiction entre le cadastre et la déclaration de copropriété, c'est le plan cadastral qui prévaut. L'auteur Denys-Claude Lamontagne<sup>62</sup> explique clairement pourquoi il en est ainsi, en raison de la facture de l'article 2175 C.c.B.C. devenu 3030 C.c.Q. L'auteur Christine Gagnon<sup>63</sup> opine au même effet.
- [79] La Cour d'appel, dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*<sup>64</sup>, a aussi confirmé qu'en copropriété divise :
 

« [62] L'assiette d'une partie privative ne peut correspondre à autre chose que l'aire de surface mesurée à l'intérieur des bornes de cette même partie privative, alors que les mesures indiquées au plan cadastral sont présumées exactes (art. 3027, al. 2 C.c.Q.). »

<sup>59</sup> Pièce A-1.

<sup>60</sup> [2021 QCCA 679](#).

<sup>61</sup> Serge ALLARD, « La copropriété divise » dans : *Répertoire de Droit*, 2<sup>e</sup> éd., Éditions Wilson & Lafleur, 2014, Montréal, p. 1, pp. 2 et 6.

<sup>62</sup> Denys-Claude LAMONTAGNE, « Copropriété divise : enregistrement et problèmes connexes » dans : *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, coédition : Chambre des notaires du Québec et Éditions Thémis, 1993, p. 391, à la p. 395; au même effet : Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) » dans : *La Copropriété*, Extraits du *Répertoire de Droit/Nouvelle Série*, coédition : Chambre des notaires du Québec et Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 1, à la p. 19.

<sup>63</sup> Christine GAGNON, *La copropriété divise*, précitée note 37, pp. 99 à 112; voir le par. 118 et les pp. 373 à 405; voir le par. 528; voir également : Catherine BÉLAND, « Copropriété divise » dans : *Copropriété*, Montréal, Éditions LexisNexis, Jurisclasseur Québec, collection Thema, 2017, fascicule 2, pp. 5 et 6.

<sup>64</sup> *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*, [2017 QCCA 331](#); voir le par. 62.

[80] Plusieurs décisions de la Cour supérieure<sup>65</sup> ont appliqué ces principes.

[81] Ici, il n'est pas contesté que la situation se trouve dans les parties communes de l'immeuble, ni le fait que la Mandataire exerce les droits du Bénéficiaire ni plus ni moins.

[82] Par ailleurs, le Tribunal retient de la preuve que tous les plans prévoient l'installation de la mécanique là où elle se trouve.

[83] La configuration des lieux était connue et apparente dès le 16 décembre 2023<sup>66</sup>.

[84] La Mandataire n'en a pas fait mention au Bénéficiaire, par exemple, en le mettant en copie de la lettre de mise en demeure<sup>67</sup>, ni lors de l'assemblée de transition<sup>68</sup>, ni au professionnel indépendant chargé de réaliser l'inspection pré-réception<sup>69</sup>.

[85] Ce professionnel n'y a vu aucun problème.

[86] Aucune preuve n'a été faite d'une non-conformité aux règles de l'art.

[87] Le Tribunal en conclut que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau et la décision n'apparaît pas déraisonnable en ce que l'Administrateur a conclu à l'absence de malfaçon.

[88] La demande d'arbitrage sera donc rejetée.

[89] Quant aux frais d'arbitrage, ils seront répartis suivant ce que prévoit l'article 123 du Règlement.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[90] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant à la Décision de l'Administrateur du 11 juin 2025, dans le dossier de la Garantie : 219008-13267;

[91] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage payables par le Bénéficiaire à hauteur de 100 \$ et par l'Administrateur pour le reste, 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;

---

<sup>65</sup> *Les Placements Nouvelle-Vie Itée c. Ryan*, [1987] R.D.I. 277 à 279, voir les pp. 277 et 278; *D'Amour c. Larbi*, [2017 QCCS 2581](#), voir les par. 30 et 31.

<sup>66</sup> Pièce A-9.

<sup>67</sup> Pièce A-9.

<sup>68</sup> Pièce A-2.

<sup>69</sup> Pièce A-4.

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

Montréal, le 24 octobre 2025

*Clément Lucas*

---

**M<sup>e</sup> Clément Lucas, Arbitre**