

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District de Bedford

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 173793-13125
N° dossier GAJD: 20250105

Syndicat des copropriétaires du # 74 rue de Joliette

Bénéficiaire

c.

Développement GLC inc.

Entrepreneur

et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Jacques Leroux ¹ (accompagné de Monsieur Marc Jutras ²)
Pour l'Entrepreneur :	Aucun représentant ³
Pour l'Administrateur :	Absence motivée ⁴
Date d'audience :	16 juin 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	29 novembre 2025

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par le Bénéficiaire

¹ Monsieur Leroux est trésorier du SDC, dûment inscrit au Registre des entreprises.
² Monsieur Jutras est administrateur du SDC, dûment inscrit au Registre des entreprises.
³ Au Registre des entreprises, il est inscrit que l'entreprise est en faillite.
⁴ Un courriel du 8 mai 2025, reçu de l'Administrateur, confirme son absence.

Activité	Date
Dénonciation par le Bénéficiaire	17 février 2025
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	3 avril 2025
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire	1 ^{er} mai 2025

LES PIÈCES

[1] Le Bénéficiaire a soumis un cahier de pièces, le 27 mai 2025 :

- B-1** Rapport d'inspection pré-réception d'Habitation Prestige, préparé par M. Richard Oliva, et daté du 20 mai 2025;
- B-2** Extraits de la Décision de l'Administrateur⁵ (**A-7**), et extrait d'un document non identifié sur la durée de garantie et des types d'enjeux de construction;
- B-3** En liasse, onze (11) photos;
- B-4** En liasse, quatre (4) photos;
- B-5** Décision de l'Administrateur (**A-7**);
- B-6** Décision de l'Administrateur, datée du 31 août 2023;
- B-7** Décision de l'Administrateur, datée du 2 mars 2023;
- B-8** En liasse, deux (2) photos ainsi que deux (2) vidéos⁶.

[2] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 8 mai 2025:

Document(s) contractuel(s)

- A-1** Déclaration de copropriété datée du 11 décembre 2019;
- A-2** Rapport d'inspection pré-réception d'Habitation Prestige, préparé par M. Richard Oliva, et daté du 24 novembre 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-3** Courriel de dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur, le 17 février 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 17 février 2025;
 - Diverses photos;
- A-4** Le courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire, le 10 mars 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation (**A-3**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

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

- A-5** Relevé du Registre des entreprises du Québec, concernant l'Entrepreneur;
- A-6** Relevé du Registre des entreprises du Québec, concernant le Syndicat des copropriétaires du # 74, rue de Joliette;

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

- A-7** En liasse, la décision de l'Administrateur (la « Décision »), datée du 3 avril 2025, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A-8** En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 5 mai 2025, incluant :
 - Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, datée du 1^{er} mai 2025;

⁵ Pages 5/15 à 7/14 et 10/14.

⁶ Les photos et vidéos ont été pris lors de l'inspection du 20 mai 2025.

- Décision de l'Administrateur (A-7);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre, datée du 4 mai 2025;
- Copie du Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Benoit Bissonnette, T.P.

LES FAITS

[3] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r.8 (le « Règlement »), le Bénéficiaire a soumis, le 17 février 2025, une dénonciation écrite à l'Entrepreneur (A-3), avec copie adressée à l'Administrateur.

[4] La dénonciation a par la suite, fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 10 mars 2025 (A-4).

[5] Le 3 avril 2025, M. Benoit Bissonnette, T.P. (le « Conciliateur »), soumettait la Décision (A-7), quant au point de réclamation suivant :

Point 1	Fissures et mise en place des dalles de béton
---------	---

[6] La conclusion de la Décision se lit comme suit :

« **POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

N'A PAS À STATUER à l'égard du point 1.

[7] Le 1^{er} mai 2025, le Bénéficiaire déposait une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (A-8).

[8] À la lecture du formulaire de demande d'arbitrage (A-8), on peut y lire que le Bénéficiaire conteste la décision de l'Administrateur quant au point suivant :

Point 1	Fissures et mise en place des dalles de béton
---------	---

LA QUESTION EN LITIGE

[9] La demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire, en regard du point 1, est-elle bien fondée en faits et en droit?

LE DROIT

[10] Il est bon de rappeler, dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur, à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment:

« 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 :

(...)

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

(...) » (Nous soulignons)

[11] L'article 2118 du Code civil du Québec se lit comme suit :

« À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »

[12] L'article 18 du Règlement spécifie notamment que :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :
(...)

5⁰ 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 transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour 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;

(...) »

[13] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute personne intéressée :

1⁰ pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2⁰ pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

[14] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

REPRÉSENTATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

[15] Le représentant du Bénéficiaire, M. Leroux, précise ce qui suit:

- il est vrai que plusieurs inspecteurs sont venus sur les lieux au fil des années;
- les éléments liés aux colonnes de soutien, indiqués dans les décisions **B-6** et **B-7**, n'ont aucun lien avec la dénonciation faite dans le présent dossier;
- lors d'une inspection de la conciliatrice, Mme Camille Bélanger T.P, le 30 mars 2023, celle-ci aurait précisé que les fissures sur les balcons étaient visibles, en surface et non problématiques⁷;
- son refus à l'époque de sa décision du 31 août 2023 (**B-6**), était fondé sur un délai déraisonnable de dénonciation;
- il regrette d'avoir cru à la qualification de la fissuration par cette conciliatrice;

⁷ Voir le rapport B-6.

- en ce qui a trait à la décision du 2 mars 2023 (**B-7**), il précise que c'était pour les colonnes de balcon des étages 2, 3 et 4;
- depuis le 18 mars 2025, les fissures sont devenues beaucoup plus profondes et des affaissements ont pu être constatés;
- il affirme avoir échangé avec le Conciliateur lors de la visite à la propriété en 2025, et qu'il était maintenant question d'un vice de conception;
- il a montré des comparatifs en termes de construction dans les environs;
- il ajoute que le bâtiment voisin, soit le 92, rue de Joliette, est une copie conforme du 74, rue de Joliette, qu'il a été inspecté par la GCR, et que certains balcons seront refaits à la suite de la découverte de vices et dommages du même genre;
- il fait état de d'autres problèmes et fait mention des délais liés à l'administration du dossier par Mme Marie-Ève Brunet de la GCR;
- il conclut en rappelant qu'il s'agit en l'instance, d'une demande fondée sur un vice de construction, tel qu'il l'est qualifié au rapport de l'expert (**B-1**).

ANALYSE ET DISCUSSION

[16] Le Conciliateur, dans sa Décision (**A-7**) fait état, très sommairement de son inspection visuelle, pour ensuite se rabattre sur le fait que le Bénéficiaire était au courant de la fissuration depuis, au moins, le 1^{er} décembre 2022, tel qu'il l'est indiqué dans la décision de l'Administrateur du 31 août 2023 (**B-6**).

[17] Une lecture de cette décision (**B-6**) révèle au point de réclamation 3, intitulé : « Colonnes de soutien », un potentiel problème de vice caché, au niveau du soutien aux balcons.

[18] Après analyse par la conciliatrice, il est conclu que la dénonciation était hors délai et que d'abondant, la situation étant visible depuis l'inspection pré-réception, et que par conséquent, il ne pouvait pas s'agir d'un vice caché.

[19] Elle conclut en renvoyant à une autre décision de l'administrateur, soit celle du 2 mars 2023 (**B-7**), dans laquelle les colonnes de balcon sont aussi un sujet de discussion.

[20] Dans cette décision (**B-7**), la conciliatrice souligne une dénonciation tardive pour malfaçons apparentes ainsi qu'une absence de caractéristiques permettant d'identifier un vice caché.

[21] Il est à noter que Me Pierre Brossoit, dans sa décision arbitrale corrigée du 19 septembre 2023, a notamment renversée la conclusion, précisant ce qui suit :

« (...) »

ACCUEILLE l'item 3- Colonnes des balcons de la réclamation du Bénéficiaire;

ORDONNE à l'Entrepreneur de poser du scellant dans le bas des colonnes identifiées par le Bénéficiaire pour prévenir les infiltrations d'eau au plus tard dans le dix (10) jours de la présente décision et à défaut de s'exécuter **ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les soixante (60) jours suivants ou selon un autre délai convenu avec le Bénéficiaire;

(...).

[22] Sommes-nous en présence d'une variation sur un même thème ou avons-nous une situation qui se distingue des items de réclamation du passé?

[23] Une partie de la réponse se retrouve dans le témoignage de M. Leroux lorsqu'il explique que le sujet des colonnes traité dans la décision du 2 mars 2023 (**B-7**), visait les étages supérieurs et non les structures du rez-de -chaussé, dont il est traité dans la Décision qui nous occupe.

[24] L'autre point qui est décisif, se retrouve dans le rapport d'inspection (**B-1**) de M. Oliva, daté du 20 mai 2025 :

« Observation et Conclusion »

(Extérieur)

Terrasses et balcons

Fissures aux balcons de béton

Nous avons noté la présence de plusieurs fissures sur les perrons en béton. Nous sommes d'avis que les perrons n'ont pas de pilotis nécessaires dans le sol pour les supporter (sic) et de plus une surcharge des poteaux d'appui à l'étage les font fissurer, et qu'on observe clairement que les fissures sont la plupart (sic) causées par une mauvaise conception structurale et que nous sommes en présence de vice de construction. Les balcons ont une usure prématurée et ils sont directement appuyer (sic) sur le sol.

NB : Nous sommes d'avis étant donné que le bâtiment est pratiquement neuf, ceux-ci devront être tout refait en totalité selon les règles de l'art.

Nous vous recommandons de faire analyser cette problématique par un entrepreneur spécialisé en la matière et faire les correctifs nécessaires. » (Nous soulignons)

[25] Nous reprenons les propos de l'Honorable Étienne Parent, J.C.S dans la décision *LG Construction TR inc. c. Gélinas* de la Cour supérieure⁸, lequel rappelle notamment la distinction à faire entre une malfaçon et un vice de construction, ainsi que le fardeau du Bénéficiaire qui veut se prévaloir de la garantie quinquennale:

(...)

[33] Les vices de construction doivent être distingués des malfaçons, qui ne sont pas visées par la garantie quinquennale de l'article 2118 C.c.Q. mais relèvent plutôt de la garantie d'une année prévue à l'article 2120 C.c.Q. Les vices de construction doivent ainsi entraîner un risque de perte de l'ouvrage. À cet égard, la jurisprudence précise que la notion de perte de l'ouvrage doit recevoir une interprétation large.

[34] Dans un arrêt récent⁹, la Cour d'appel résume l'état du droit concernant ces dispositions :

[30] Les tribunaux ont conclu que le concept de perte doit recevoir une interprétation large. Elle réfère à un vice plus important que la notion de malfaçon de l'article 2120 C.c.Q. Dans le but d'assurer la sécurité publique et la stabilité des ouvrages immobiliers, le législateur a créé une présomption de responsabilité solidaire avec l'entrepreneur, l'ingénieur et l'architecte en cas de « déficiences graves entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage ».

[31] Comme l'indique l'auteur Jacques Deslauriers, cette responsabilité présumée est fondée sur deux principes : « *l'ignorance présumée du propriétaire en matière de technique de construction et l'ordre public* ».

[32] Bien qu'il bénéficie d'une présomption, le propriétaire doit prouver la perte de l'ouvrage et le fait que cette perte découle d'un vice de construction. La preuve du vice s'analyse à la lumière de l'ensemble de la preuve :

[96] [...] Bien sûr, « la multitude des dispositions réglementaires et législatives touchant la construction immobilière sert souvent de point de repère aux tribunaux dans l'appréciation de la faute résultant du non-respect des usages ou des règles de l'art applicables à chaque cas d'espèce ». Toutefois, il ne s'agit que d'une présomption. Le respect des normes de la construction n'est pas gage d'exonération, tout comme son non-respect n'est pas gage d'une condamnation. L'ensemble des circonstances devra être considéré pour déterminer s'il y a ou non démonstration d'un vice engageant la responsabilité des professionnels (entrepreneurs, architectes et ingénieurs) qui ont participé à la construction de l'ouvrage.

⁸ 2021 QCCS 5863, paragraphes 33 à 35.

⁹ Verville c. Poirier, 2021 QCCA 124.

[33] Quant à la preuve de la perte de l'ouvrage – partielle et totale – dans les cinq ans, celle-ci est définie par la jurisprudence et il suffit d'établir une menace de destruction éventuelle probable, dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande :

[97] En ce qui concerne la preuve de perte de l'ouvrage, elle est généralement définie par la jurisprudence comme une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage. Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et que « le pire se soit produit avant d'agir ». La menace de destruction éventuelle peut suffire à la démonstration d'une perte dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande. Cela étant, il faut tout de même « démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ».

[34] Le concept de malfaçon, de son côté, fait référence à un défaut de moindre importance et a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat. Il ne vise pas, contrairement à la perte, à assurer la sécurité du public puisque les intérêts économiques du créancier sont les premiers bénéficiaires de cette garantie. La Cour en a déjà fourni la définition suivante :

[15] 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 ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non ».

35] En somme, afin de bénéficier de la présomption édictée à l'article 2118 C.c.Q., le client doit démontrer que les vices de construction survenus dans les cinq années suivant la fin des travaux présentent, à tout le moins, une menace de perte totale ou partielle, notamment si l'immeuble peut devenir impropre à l'usage auquel il est destiné.

(...).

(Nos soulignements sont ajoutés à certains autres extraits pertinents déjà soulignés dans le texte original)

La demande d'arbitrage formulée le Bénéficiaire, en regard du point 1, est-elle bien fondée en faits et en droit?

[26] Le Tribunal en arrive à la conclusion que la demande du Bénéficiaire doit être accueillie pour les motifs qui suivent.

[27] Dans un premier temps, basé sur le rapport d'inspection de M. Oliva (**B-1**) et en l'absence de toute preuve contradictoire, il est raisonnable de conclure qu'il s'agit en l'instance, d'un vice de construction et non d'une simple malfaçon visible.

[28] Ce vice provoque une usure prématurée du bâtiment et affecte donc la durabilité de celui-ci.

[29] Puisqu'il s'agit d'éléments de structure, il sera important de bien reprendre les travaux afin d'éviter de compromettre la sécurité de occupants et assurer la protection de la valeur de l'actif.

[30] La construction de l'immeuble s'étant achevée le 22 octobre 2021, le Bénéficiaire respecte la condition d'aviser avant l'expiration du délai de cinq (5) ans.

[31] Aussi, il est à noter que le Bénéficiaire a rapporté cette situation de perte graduelle, dès la première manifestation significative.

[32] Enfin, le Tribunal ne peut reprocher aux conciliateurs précédents de ne pas avoir décelé la problématique plus importante qui existait, mais considérant, si ceci s'avère exact, qu'un bâtiment voisin aux caractéristiques identiques, aurait potentiellement les mêmes enjeux qui seront réparés par la GCR, n'aurait-il pas été utile de faire une vérification plus poussée avant de refuser de traiter de la réclamation?

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'égard du point de réclamation 1 consigné dans la Décision de l'Administrateur du 3 avril 2025;

REJETTE la conclusion énoncée par le Conciliateur dans la Décision du 3 avril 2025;

ORDONNE que les balcons des unités 102-104-106-108-201-203-205 et 207 du 74, rue de Joliette, soient reconstruits selon les règles de l'art.

ORDONNE à l'Administrateur de verser les frais d'arbitrage, et ce, en vertu de l'article 123 du Règlement.

WESTMOUNT, le 29 novembre
2025

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité