

# 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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (**CCAC**)

N° dossier Garantie : 13285  
N° dossier CCAC : S25-061801

ENTRE : **9215-3667 Québec Inc.**

(l' « Entrepreneur »)

ET : **Syndicat des Copropriétaires de Victoria 14244-14260**

(le « Bénéficiaire »)

ET : **La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

(l' « Administrateur »)

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Giacomo Marchisio  
Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Marie-Christine Sicard (Spiegel Ryan s.e.n.c.r.l.)  
Pour le Bénéficiaire : Lauriane Bouchard (Syndicat des copropriétaires)  
Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Éric Provençal (GCR)  
Date de la sentence : 12 mars 2026

## HISTORIQUE PROCÉDURAL

[1] Le 21 mai 2025, la conciliatrice de l'Administrateur, Mme Marylène Rousseau, a rendu une décision dans le dossier GCR 184202-13285 par laquelle elle a accueilli la réclamation du Bénéficiaire au sujet d'infiltrations d'eau ayant affecté une partie commune d'une copropriété sise aux 14244-14248-14252-14256-14260, rue Victoria, Montréal (QC).

[2] Les extraits pertinents de la décision de la conciliatrice se lisent comme suit<sup>1</sup>:

*Le syndicat dénonce la présence d'une infiltration d'eau s'étant produite le 25 février 2025 dans le garage de l'unité 14256 et soupçonne que l'infiltration d'eau provienne de la jonction entre le balcon de béton et le mur de maçonnerie situé au-dessus de l'allée véhiculaire desservant les garages de chacune des unités.*

*[L]es infiltrations d'eau au balcon de l'unité 14256 nous apparaissent témoigner d'une déficience liée à un mauvais drainage du balcon qui ne suffit pas à répondre à la quantité d'eau reçue à celui-ci[.]*

*[...]*

*La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.*

*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 :*

*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 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;*

*Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que le vice caché a été découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.*

---

<sup>1</sup> Pièce A-12.

*Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.*

- [3] Le 18 juin 2025, l'Entrepreneur a déposé une demande d'arbitrage auprès du CCAC.
- [4] Le 8 juillet 2025, le soussigné a été nommé en tant qu'Arbitre par le CCAC.
- [5] Ce même jour, le soussigné a contacté les parties afin de fixer une conférence de gestion.
- [6] Lors de ladite conférence, qui a eu lieu le 18 août 2025, l'Arbitre a établi, de concert avec les parties, le calendrier du présent arbitrage. Les extraits pertinents du procès-verbal de la conférence se lisent comme suit :

*[...] les parties ont convenu de scinder la procédure, afin que l'arbitre se prononce dans un premier temps sur la raisonnable du délai de dénonciation du Bénéficiaire et ensuite, le cas échéant, sur la prétendue responsabilité de l'Entrepreneur.*

*Compte tenu des disponibilités de part et d'autre, l'arbitre a arrêté le calendrier suivant :*

- a. Dépôt des exposés sommaires des prétentions du Bénéficiaire et de l'Administrateur : 12 septembre 2025 ;*
- b. Audience d'une journée sur la raisonnable du délai de dénonciation : 10 octobre, 30 octobre ou 31 octobre 2025 ;*
- c. Deux journées d'audience sur la responsabilité de l'Entrepreneur : 29-30 janvier 2026 ou 12-13 février 2026.*

*Les parties sont priées de confirmer auprès du soussigné, d'ici le 5 septembre 2025, quelles dates devront être retenues en fonction des disponibilités des témoins et des procureurs.*

*Lors de la conférence de gestion, il a également été convenu que l'arbitrage procéderait en vertu des règles de preuve et de procédure prévues au Code civil et au Code de procédure civile. Cependant, il est à noter que l'arbitre appliquera ces règles avec souplesse, dans le but de ne pas alourdir inutilement la procédure.*

*[Soulignements dans l'original]*

- [7] Compte tenu des disponibilités des procureurs, l'audience relative au moyen préliminaire de l'Entrepreneur a été fixée au 30 octobre 2025, alors que celle sur le fond a été fixée aux 12 et 13 février 2026.

- [8] Le 22 octobre 2025, l'Entrepreneur a fait parvenir au soussigné la correspondance reproduite ci-après :

*Faisant suite à notre analyse détaillée des moyens de défense soumis par le Bénéficiaire, nous sommes d'opinion qu'il vous sera nécessaire d'entendre toute la preuve avant de vous prononcer sur la raisonnable du délai de dénonciation.*

*Dans ces circonstances, nous souhaitons remettre la présentation de notre moyen d'irrecevabilité lors de l'audience sur le fond, laquelle se tiendra les 12 et 13 février 2026.*

- [9] Après avoir entendu les représentations de l'Administrateur et du Bénéficiaire au sujet de la demande de l'Entrepreneur, le 27 octobre 2025, le soussigné a accepté de reporter la présentation du moyen préliminaire de l'Entrepreneur. L'extrait pertinent de l'ordonnance est reproduit ci-après :

*La situation est inusitée. En effet, c'est l'Entrepreneur lui-même qui est à l'origine de la demande visant à plaider le moyen d'irrecevabilité préalablement au fond. Il appartenait donc à l'Entrepreneur de s'assurer de réunir tous les éléments de fait et de droit pour que le débat du 30 octobre prochain puisse vider entièrement la question de la raisonnable du délai de dénonciation. En effet, la décision de procéder en deux phases s'apparente à une forme de scission de l'instance, qui a pour but de trancher de manière définitive certaines des questions en litige.*

*Cela étant dit, je comprends des représentations de l'Entrepreneur que, contrairement à ce qui avait été anticipé, la preuve relative à ce moyen d'irrecevabilité est interreliée à la preuve à administrer au fond et que, dans les circonstances, la scission priverait l'Arbitre d'éléments de preuve décisifs. Dans les circonstances, [l']Entrepreneur pourra (...) soulever, si tel est son choix, un moyen relatif au délai de dénonciation lors des audiences prévues en février 2026.*

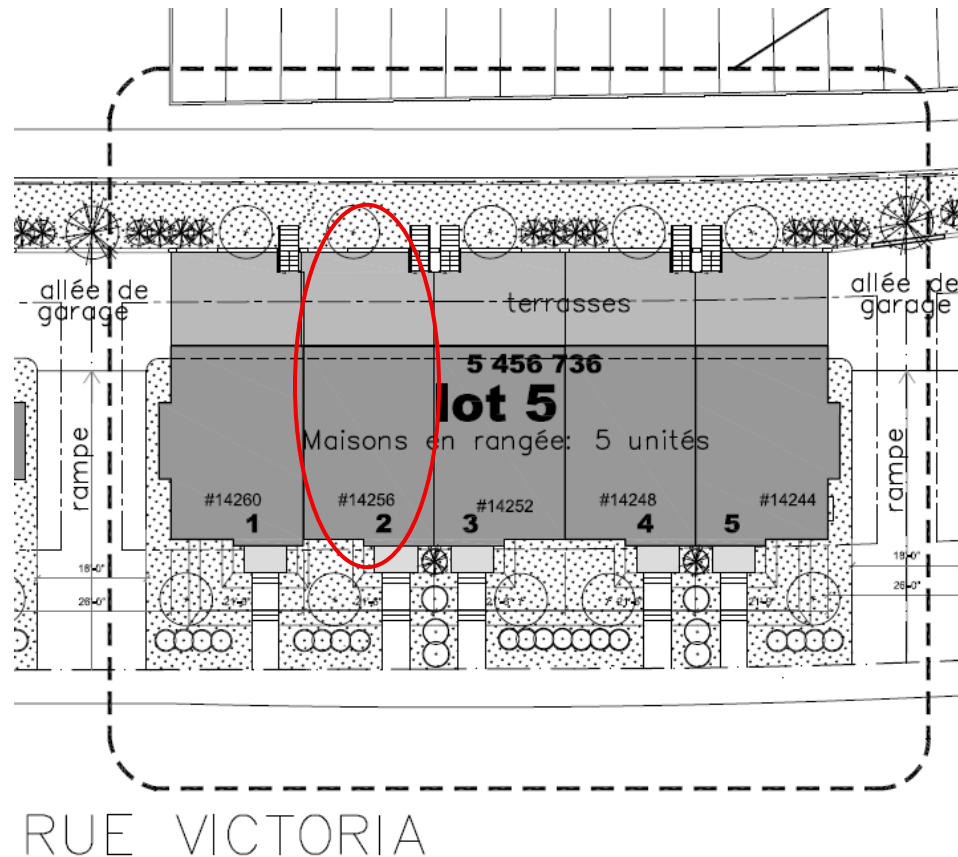
- [10] Tel que mentionné, l'audience sur le fond a eu lieu les 12 et 13 février 2026.
- [11] Lors de l'audience, l'Arbitre a entendu les témoignages des témoins de l'Entrepreneur, à savoir, MM. Daniel Bozzo, Marc-Antoine Béliveau et Peter Di Minno, ainsi que les témoignages des représentants du Bénéficiaire, Mme Magalie Clergé et Mme Lauriane Bouchard. L'Administrateur, pour sa part, a fait témoigner Mme Marylène Rousseau.
- [12] Après les plaidoiries des parties, l'Arbitre a pris l'affaire en délibéré.

## **SURVOL DES PRINCIPAUX FAITS**

- [13] La demande d'arbitrage dont est saisi le soussigné vise une partie commune de la copropriété sise aux 14244-14248-14252-14256-14260, rue Victoria, Montréal

(QC), soit une terrasse située au-dessus d'une allée menant au garage de l'unité 14256.

- [14] L'unité litigieuse fait partie du Lot 5 d'un projet de maisons de ville en rangée sur la rue Victoria, dans l'arrondissement Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles, à Montréal<sup>2</sup>:



- [15] Une photographie aérienne déposée par l'Entrepreneur permet de bien saisir la configuration de l'immeuble<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> Pièce B-6, p. 3 (extrait). Par souci de clarté, l'unité concernée a été encerclée en rouge par l'Arbitre.

<sup>3</sup> Annexe G. L'Arbitre a ajouté un encadré rouge pour identifier l'unité 14256.



- [16] Le 17 mars 2022, une première infiltration d'eau au niveau du garage de la même unité est constatée. Un représentant de l'Entrepreneur est alors dépêché sur les lieux. Ce dernier se dit d'avis que l'infiltration est mineure et qu'il suffira de déneiger la terrasse pour éviter que la situation ne se reproduise.
- [17] Malheureusement, le 25 février 2025, une importante infiltration d'eau est constatée au niveau du garage de la même unité.
- [18] Le 21 mars 2025, le Bénéficiaire transmet une dénonciation écrite à l'Entrepreneur, dans laquelle l'on dénonce la présence de cette nouvelle infiltration.
- [19] À la suite du refus de l'Entrepreneur de donner suite à cette dénonciation, le Bénéficiaire dépose une réclamation auprès de l'Administrateur.
- [20] Le 21 mai 2025, Mme Marylène Rousseau, conciliatrice de l'Administrateur, accueille la réclamation du Bénéficiaire au motif que la situation dénoncée est due à un drainage insuffisant de la terrasse au-dessus du garage et que cette situation s'apparente à un vice caché.
- [21] L'Entrepreneur se pourvoit en arbitrage afin d'obtenir l'annulation de la décision rendue par la conciliatrice.

## LE CADRE JURIDIQUE

- [22] Il importe de résumer sommairement le cadre juridique applicable au présent arbitrage.

- [23] Dans un premier temps, il est acquis que l'Arbitre agit comme arbitre statutaire (et non pas conventionnel)<sup>4</sup> saisi sur une base *de novo*<sup>5</sup>, et que s'il est appelé à trancher le différend conformément aux règles de droit, il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient<sup>6</sup>.
- [24] Ensuite, il est également acquis que le Règlement est d'ordre public, et qu'il « *fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires* »<sup>7</sup>.
- [25] De plus, dans le cadre du Règlement, l'Administrateur est essentiellement appelé à jouer le rôle de caution à l'égard des réclamations du Bénéficiaire à l'encontre de l'Entrepreneur qui font l'objet d'une couverture par le Règlement<sup>8</sup>.
- [26] Le différend dont est saisi le soussigné prend assise sur l'art. 27(4) du Règlement, ce que reconnaissent les parties. Cette disposition se lit comme suit :

*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 :*

[...]

*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 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 ;*

- [27] Pour sa part, l'art. 1726 du Code civil du Québec (**C.c.Q.**) dispose ce qui suit:

*Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.*

- [28] Selon la jurisprudence arbitrale, quatre critères doivent être présents pour que la qualification de vice caché ne puisse être retenue : le vice doit être antérieur à la

<sup>4</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, [2016 QCCS 5593 \(CanLII\)](#), au par. 59.

<sup>5</sup> *St-Pierre et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, [2024 CanLII 42910 \(QC OAGBRN\)](#), au par. 3 (citant *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286 \(CanLII\)](#), au par. 24).

<sup>6</sup> Article 116 du Règlement. Voir aussi : *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*, *supra* note 4, au par. 61.

<sup>7</sup> *Id.*, au par. 41.

<sup>8</sup> *Id.*, au par. 42.

vente; le vice doit être grave; le vice doit être caché; le vice doit être inconnu de l'acheteur<sup>9</sup>:

*[137 (...)] Dans un premier temps, il doit évidemment s'agir d'un vice. La doctrine, sous la plume des auteurs Baudoin et Deslauriers, donne une définition à cette notion :*

*La notion de vice du produit est essentiellement liée au déficit d'usage du bien.*

*(...)*

*Ainsi, n'est pas qualifié de vice, un défaut qui n'a aucun lien avec l'usage auquel on destine le bien (...). C'est donc le mauvais fonctionnement du bien par rapport à l'usage auquel il est destiné () qu'il suffit de prouver et non la cause même du vice en question qui diminue cet usage (...). N'est pas aussi considéré comme un vice, une simple lacune par rapport aux normes actuelles du bâtiment ou celles en vigueur au moment de la construction, telles qu'on les retrouve notamment dans le Code national du bâtiment, si cette lacune n'est pas accompagnée d'une perte d'usage.*

*(...)*

*[138] Ces mêmes auteurs réfèrent aux trois autres critères d'un vice caché:*

*Comme la jurisprudence et la doctrine l'avaient établi depuis longtemps, l'acheteur doit, pour invoquer la garantie, démontrer que le vice est grave, caché et antérieur à la vente.*

*[139] Le deuxième critère est donc le caractère grave du vice. Selon ces auteurs :*

*Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il l'avait connu.*

*[140] Le troisième critère d'un vice caché est qu'il ne soit pas apparent, i.e. qu'il ne puisse pas être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert, selon 2e alinéa de l'article 1726 C.c.Q. Selon ce critère, le vice qui est caché mais qui est connu de l'acheteur, par exemple, parce qu'il lui a été révélé ou dénoncé, n'est pas un vice caché.*

*[141] Le dernier critère réfère à l'existence du vice avant la vente.*

*[142] L'on ne doit pas confondre un déficit d'usage (difficulté d'opération d'une fenêtre et/ou infiltration d'air) à une condition de gravité qui rend l'immeuble « impropre à l'usage auquel il est destiné ». Il ne peut s'agir d'un inconfort et il doit y avoir des effets négatifs sur les matériaux du bâtiment. Et on ne parle pas ici de perte du bâtiment lequel critère est attribuable au vice de construction.*

---

<sup>9</sup> SDC 237 des Commissaires Est et 9269-1278 Québec inc., [2020 CanLII 126904 \(QC OAGBRN\)](#), aux par. 137-142.

- [29] De plus, le vice caché doit être dénoncé dans un délai raisonnable (art. 1739 C.c.Q.), ce qui s'apprécie en regard de toutes les circonstances de l'affaire<sup>10</sup>. Selon la jurisprudence arbitrale, le délai de dénonciation normal est de 6 mois<sup>11</sup>. Toutefois, au-delà de ce délai, il est toujours possible d'arriver à la conclusion que le délai est raisonnable si les circonstances le justifient<sup>12</sup>.
- [30] C'est ce que dicte d'ailleurs le nouveau libellé de l'art. 27 du Règlement; depuis la réforme de 2015, le législateur a remplacé l'ancien délai de dénonciation de 6 mois par la notion de délai « *raisonnable* ». Ce faisant, le Législateur a manifesté son intention de mettre en œuvre « *une approche plus permissive [...] qui implique en partie une appréciation subjective* »<sup>13</sup>.
- [31] Enfin, l'art. 35.1 al. 2 du Règlement dispose que « *[l]e non-respect d'un délai ne peut (...) 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* ». Qui plus est, selon la jurisprudence arbitrale, la répudiation de responsabilité de la part de l'entrepreneur, accompagnée de représentations visant à soutenir l'existence d'un défaut d'utilisation du Bénéficiaire, peut être invoquée pour justifier une dénonciation autrement tardive du vice<sup>14</sup>. De surcroît, une dénonciation tardive ne saurait faire échec au recours en vice caché dès lors que la partie contre qui ce recours est exercé n'a subi aucun préjudice réel<sup>15</sup>.

## LES QUESTIONS EN LITIGE

- [32] L'Arbitre est appelé à trancher deux questions en litige : (a) la dénonciation du Bénéficiaire a-t-elle eu lieu dans un délai raisonnable ? (b) Si oui, sommes-nous en présence d'un vice couvert par l'art. 27(4) du Règlement?

### (a) La raisonnable du délai de dénonciation

- [33] L'Entrepreneur plaide que le délai de dénonciation du Bénéficiaire est déraisonnable. Selon l'Entrepreneur, le Bénéficiaire a été mis au courant d'une accumulation d'eau anormale sur la terrasse de l'unité 14244 dès l'été 2022, dans le cadre de la confection d'un rapport d'inspection pré-réception. De même, la propriétaire de l'unité 14256 a elle-même constaté une première infiltration d'eau

<sup>10</sup> *Bartolone c. Cayer*, [2018 QCCA 137](#), au par. 5.

<sup>11</sup> *Dorcent et Développeurs du Nord inc.*, [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#), au par. 38.

<sup>12</sup> *Pagliuca et Bena Construction inc.*, [2023 CanLII 70165 \(QC OAGBRN\)](#), au par. 33.

<sup>13</sup> *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, [2021 CanLII 13990 \(QC OAGBRN\)](#), au par. 70.

<sup>14</sup> *Id.*, au par. 115. Sur ce point, les tribunaux judiciaires reconnaissent que la répudiation de la responsabilité à l'égard du vice, dispense de l'exigence de procéder avec une dénonciation (*Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, [2008 QCCA 2216](#), au par. 7).

<sup>15</sup> *CNH Industrial Canada Itée c. Claude Joyal inc.*, [2019 QCCA 1151](#), par. 8.

au plafond du garage de son unité en mars 2022.

- [34] Par conséquent, selon l'Entrepreneur, le Bénéficiaire « *ne pouvait se fier aux représentations de l'Entrepreneur puisque (i) la problématique reliée au drainage du balcon d'une autre unité était connue de ce dernier et (ii) l'Entrepreneur a toujours refusé d'exécuter des travaux correctifs à l'unité 14256* »<sup>16</sup>.
- [35] Le Bénéficiaire retorque que ce sont les représentations de l'Entrepreneur à l'effet que l'infiltration d'eau était due à un déneigement insuffisant qui expliquent le délai de dénonciation dont il est question dans ce dossier. De plus, le Bénéficiaire allègue que l'Entrepreneur n'a subi aucun préjudice réel en raison de la prétendue dénonciation tardive.
- [36] Que ce soit sous l'angle de l'art. 35.1 al. 2 du Règlement ou encore des enseignements de la jurisprudence en matière de tardiveté de la dénonciation, ce moyen de l'Entrepreneur est voué à l'échec.
- [37] La preuve administrée de part et d'autre établit clairement que l'Entrepreneur a représenté au Syndicat que l'infiltration constatée en mars 2022 était due à un déneigement insuffisant de la terrasse, renvoyant sur ce point au guide d'entretien de l'immeuble<sup>17</sup>. Il est donc tout à fait normal que, face à ces explications sans équivoques, le Syndicat décide de s'y conformer plutôt que de procéder avec une dénonciation sur-le-champ.
- [38] En tout état de cause, force est de constater que l'Entrepreneur n'a allégué aucun préjudice lié à la prétendue dénonciation tardive, que ce soit sous la forme d'aggravation des dommages ou encore de l'impossibilité de faire les constatations nécessaires pour vérifier l'existence du vice dénoncé, ou encore de réaliser des travaux correctifs à moindre coûts.
- [39] Dans les circonstances, un simple préjudice juridique ne saurait justifier le rejet de la réclamation du Bénéficiaire<sup>18</sup>, notamment alors que l'Entrepreneur continue de plaider qu'il n'a aucune responsabilité face au vice allégué par le Bénéficiaire<sup>19</sup>.

**(b) La qualification de la situation dénoncée**

**(i) Les prétentions et la preuve de l'Entrepreneur**

- [40] Tel qu'évoqué, l'Entrepreneur est d'avis que l'infiltration dénoncée est due à un mauvais entretien de la part de la propriétaire de l'unité 14256, qui n'aurait pas

---

<sup>16</sup> Plan d'argumentation de l'Entrepreneur, par. 40.

<sup>17</sup> Pièce B-2.

<sup>18</sup> *CNH Industrial Canada ltée c. Claude Joyal inc.*, supra note 15, par. 8 ; *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, supra note 13, par. 85-86.

<sup>19</sup> *Id.*, au par. 115. *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, supra note 14, au par. 7.

déneigé adéquatement la terrasse et pris des mesures adéquates pour prévenir la formation de glace sur ladite terrasse.

- [41] L'Entrepreneur plaide que l'impossibilité d'utiliser du sel de déglçage, proscrite par le guide d'utilisation remis par l'Entrepreneur au Bénéficiaire, n'excuse pas la conduite du Bénéficiaire, qui relève ni plus ni moins que de la négligence.
- [42] M. Béliveau a été dépêché sur les lieux par l'Entrepreneur le 25 février 2025 pour constater l'état des infiltrations. Selon son témoignage, il aurait constaté qu'une épaisse couche de glace était présente sur la terrasse, ce qui aurait empêché l'eau de s'éloigner de la façade de l'immeuble. De plus, M. Béliveau indique avoir observé que les chantepleurs en façade, à la jonction avec la dalle de béton de la terrasse, étaient obstrués par la glace.
- [43] La photographie suivante a été prise lors de la visite des lieux<sup>20</sup>:



- [44] M. Bozzo abonde dans le même sens. Il a également été dépêché par l'Entrepreneur sur les lieux le 25 février 2025. Rendu sur place, M. Bozzo inspecte le garage et la terrasse de l'unité 14256. Il constate de l'accumulation de glace qu'il attribue à un déneigement insuffisant. M. Bozzo souligne également avoir observé la présence de mobilier d'extérieur à l'extrémité de la terrasse, recouvert

---

<sup>20</sup> Annexe D.

d'une housse. Ce mobilier aurait été placé devant un garde-corps qui servirait à drainer l'eau accumulée sur la terrasse.

- [45] À l'appui de ses prétentions, l'Entrepreneur a également déposé un rapport rédigé par M. Peter Di Minno, technologue<sup>21</sup>. M. Di Minno a témoigné : i) avoir préparé les plans de la façade de l'immeuble litigieux ; ii) que la terrasse de l'unité dont il est question prévoit une pente pour drainer l'eau à partir du garde-corps, de trous réalisés dans le mur de maçonnerie de la terrasse, ainsi que par l'ouverture de l'escalier extérieur installée à l'extrémité de ladite terrasse. Le garde-corps serait responsable de la plus grande partie du drainage, car c'est là que la gouttière installée sur le toit et le long du mur extérieur dirige l'eau. M. Di Minno ajoute que son plan prévoyait l'installation de deux gouttières, mais il constate qu'une seule gouttière n'a été installée.
- [46] L'Administrateur et le Bénéficiaire se sont opposés au dépôt du rapport de M. Di Minno, au motif qu'il était tardif et que M. Di Minno n'avait été appelé qu'à titre de témoin ordinaire par l'Entrepreneur.
- [47] Le soussigné a rejeté, séance tenante, cette objection au motif que la jurisprudence permet généralement aux témoins ordinaires d'émettre des opinions dans la mesure où elles consistent en un énoncé concis des faits observés par le témoin<sup>22</sup>. Qui plus est, l'Arbitre a noté que, comme convenu à la première conférence de gestion, l'arbitrage procéderait en vertu des règles de preuve prévues au C.c.Q. et au Code de procédure civile, mais que l'Arbitre les appliquerait avec souplesse dans le but de ne pas alourdir la procédure. Compte tenu de ce qui précède, l'Arbitre a permis à M. Di Minno de témoigner, mais seulement à titre de témoin ordinaire, relativement à des faits dont il a une connaissance personnelle et directe. De plus, l'Arbitre a permis le dépôt du rapport de M. Di Minno, mais seulement à titre d'écrit non instrumentaire (art. 2832 C.c.Q.), de sorte que son rapport ne pourrait faire preuve de son contenu au même titre qu'un rapport d'expert.

(ii) Les prétentions et la preuve du Bénéficiaire

- [48] Mme Magalie Clergé est la propriétaire de l'unité 14256. Elle fait également partie du Syndicat de copropriété. Elle est intervenue à titre de témoin ordinaire du Bénéficiaire.
- [49] Lors de son témoignage, elle explique que le 17 mars 2022, une première infiltration d'eau a été constatée sur le plafond du garage de son unité. Le lendemain, 18 mars 2022, deux représentants de l'Entrepreneur se rendent sur place. Après avoir inspecté la terrasse, ils indiquent que l'infiltration est due à un déneigement insuffisant.

---

<sup>21</sup> Annexe H. Ce document a été déposé au dossier le 2 février 2026.

<sup>22</sup> *Graat c. La Reine*, [1982 CanLII 33 \(CSC\)](#), [1982] 2 SCR 819, à la p. 837.

[50] Quelques jours avant, le ou vers le 15 mars 2022, l'Entrepreneur avait par ailleurs remis au Bénéficiaire un guide d'entretien, qui mentionne l'exigence de déneiger les terrasses<sup>23</sup>.

[51] À la page 9 du guide d'entretien, il est écrit ce qui suit :

*7615 - Balcon*

- *Vérifiez si le balcon évacue correctement l'eau. Assurez-vous que l'eau s'écoule qu'il n'y a pas de poches d'eau coincées pour plus de 24 h en été.*
- *Assurez-vous que les garde-corps sont bien fixés et qu'ils ne sont pas desserrés.*

*Sel déglçage*

- *Il est impossible d'utiliser du sel de déneigement ou du calcium sur le balcon. Ces produits sont dommageable (sic) pour le béton.*

*Déneiger*

- *Enlevez immédiatement la neige sur le balcon. Laisser une accumulation de neige peut causer de graves dommages, comme l'infiltration d'eau et des problèmes structurels.*

[Nous soulignons]

[52] À la suite de cette première infiltration, Mme Clergé témoigne avoir effectué un déneigement régulier de la terrasse, en plus de surveiller la météo et les précipitations afin de pouvoir intervenir rapidement. Malgré les efforts, elle constate qu'à l'occasion, une couche de glace se forme sur la terrasse après des épisodes de redoux.

[53] Prenant la situation très au sérieux, Mme Clergé sensibilise par courriel le Syndicat de copropriété au sujet de l'importance d'effectuer un déneigement régulier des terrasses<sup>24</sup>.

[54] Aucune autre infiltration ne se produit jusqu'au 25 février 2025, soit l'épisode qui fait l'objet du présent arbitrage. Selon le témoignage de Mme Clergé, cet épisode est par ailleurs particulièrement sévère comparativement à celui de mars 2022. Des sceaux ont dû être installés dans le garage pour recueillir l'eau abondante qui coulait du plafond.

[55] En définitive, Mme Clergé indique que malgré ses meilleurs efforts, elle n'est pas en mesure de prévenir la formation de glace sur la terrasse.

---

<sup>23</sup> Pièce B-2.

<sup>24</sup> Pièce B-4.

(iii) Les prétentions et la preuve de l'Administrateur

- [56] L'Administrateur est d'avis que la décision de la conciliatrice doit être maintenue.
- [57] La conciliatrice Marylène Rousseau a été appelée comme témoin par l'Administrateur. Cette dernière a effectué une visite des lieux et a pris connaissance des plans d'architecte. Elle constate que la terrasse dispose d'une pente qui devrait permettre le drainage de l'eau. Elle considère que l'infiltration est due à un mauvais détail d'étanchéité à la jonction entre la façade et la dalle de béton de la terrasse. De plus, elle a observé la présence d'une seule gouttière pour recueillir l'eau qui s'accumule sur la toiture de l'immeuble litigieux, ce qui ne permet pas un drainage optimal et favorise une accumulation importante d'eau à un endroit précis, à proximité de la façade de l'immeuble.

(iv) La contre preuve de l'Entrepreneur et celle de l'Administrateur

- [58] L'Arbitre a permis à l'Entrepreneur d'administrer une contre preuve relativement au témoignage de Mme Rousseau sur l'étanchéité de la jonction entre la façade et la dalle de béton. L'Entrepreneur a donc appelé à nouveau MM. Bozzo, Béliveau et Di Minno. Ces derniers affirment que l'étanchéité de la jonction n'est pas problématique, c'est plutôt le déneigement insuffisant de la part du Bénéficiaire qui peut nuire au bon fonctionnement de la membrane d'étanchéité.
- [59] Suite aux réponses des témoins de l'Entrepreneur, l'Arbitre a permis à l'Administrateur de rappeler Mme Rousseau, pour que cette dernière puisse fournir un témoignage additionnel sur l'efficacité de la membrane. Selon cette dernière, si la membrane avait été installée adéquatement, un déneigement insuffisant ne saurait être la cause de son mauvais fonctionnement.

(v) Analyse

- [60] Selon le soussigné, la preuve prépondérante permet d'établir que les infiltrations qui ont affecté la partie privative litigieuse sont dues à une conception déficiente de la jonction entre la terrasse de béton et le mur de maçonnerie, situation aggravée par une accumulation d'eau non adéquatement drainée à ce même endroit.
- [61] Mme Rousseau, qui n'a aucun intérêt dans l'issue de cet arbitrage, a témoigné de manière précise et convaincante. De plus, M. Di Minno a lui-même avoué que seule une gouttière n'avait été installée, contrairement aux deux prévues dans ses plans.
- [62] La présence d'infiltrations est évidente comme l'est la perte d'usage pour le Bénéficiaire. Qui plus est, la preuve prépondérante permet d'établir que Mme Clergé (la propriétaire de l'unité 14256) a agi en tout temps avec diligence. Son témoignage est corroboré par celui de Mme Bouchard, ainsi que par la preuve documentaire au dossier.

- [63] Mme Clergé a déneigé avec assiduité la terrasse, tout en surveillant les prévisions météo et en rappelant aux autres copropriétaires de faire de même. Le fait que les témoins de l'Entrepreneur dépêchés sur les lieux aient pu constater de l'accumulation de glace ne contredit pas le témoignage de Mme Clergé, mais confirme plutôt que malgré ses efforts, le drainage de l'eau sur la terrasse est inadéquat, de sorte que même en déneigeant avec assiduité, la formation de glace lors de redoux ne peut être évitée.
- [64] C'est donc à bon droit que la conciliatrice de l'Administrateur a reconnu l'existence du vice qui fait l'objet de cet arbitrage et décidé que les travaux correctifs seraient pris en charge par l'Administrateur<sup>25</sup>.

### LES FRAIS

- [65] En ce qui concerne les frais de l'arbitrage, l'art. 123 du Règlement dispose que ces derniers sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
- [66] Par conséquent, l'Arbitre adoptera la répartition des frais prévue par cette disposition.

### POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE :

- [67] **REJETTE** la demande d'arbitrage de 9215-3667 Québec Inc. dans le dossier GCR 184202-13285 ;
- [68] **MAINTIENT** la décision de la conciliatrice Marylène Rousseau relativement à ce même dossier ;
- [69] **RÉSERVE** les droits de La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à être indemnisée par 9215-3667 Québec Inc.
- [70] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, à parts égales, avec les intérêts au taux légal à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 12 mars 2026



M<sup>e</sup> Giacomo Marchisio

---

<sup>25</sup> L'Entrepreneur n'est plus titulaire d'une licence valide de la Régie du Bâtiment du Québec.