

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

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

N° dossier Garantie : 163209-6602, 163209-10194 et **163209-11223**
N° dossier GAJD: 2023-1808 et **2024-2405**

Entre
SDC 5400 à 5700 Chambéry

Et
Éco-Quartier de la Gare Phase I S.E.C

Et
La Garantie de Construction Résidentielle (ADMINISTRATEUR)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Isabelle Marier ing
Pour les Bénéficiaires :	SDC 5400 57 de Chambéry, Mme Lan et M.Lozano
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	Me Valérie Lessard
Date(s) d'audience :	4 mars 2026
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	17 mars 2026

CONTEXTE ET RAPPELS

Émission du formulaire d' <i>inspection Pré-réception</i> :	17 septembre 2021
Avis de fin des <i>travaux</i>	<i>Selon le cahier de pièces de l'Administrateur 21 janvier 2021, signé le 29 avril 2021</i> <i>Selon le cahier de pièces des Bénéficiaires, le 4 mars 2021, signé le 21 avril 2021</i>

Le 18 août 2023, la soussignée était nommée arbitre dans le premier dossier des Bénéficiaires identifié en rubrique.

Dossier GAJD #2023-1808
Réclamation 6602 et 10194**Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires**

Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur 163209-6602</i>	14 avril 2023
Date d'émission de la " Décision supplémentaire " de l' <i>Administrateur 163209-6602</i>	9 juin 2023
Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur 163209-10194</i>	20 juillet 2023
Date d'émission de la " Décision supplémentaire " de l' <i>Administrateur 163209-10194</i>	24 mai 2024
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	18 août 2023,

Dossier GAJD #2024-2405
Réclamation 11223**Processus d'arbitrage initié par Les Bénéficiaires**

Date d'émission de la " Décision " de l' <i>Administrateur 163209-11223</i>	26 avril 2024
Réception par GAJD de la demande d'Arbitrage déposée par les Bénéficiaires :	24 mai 2024,

Les parties ont convenus que les dossiers devaient se traiter simultanément, en un seul processus continue.

Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre*. Après avoir reçu divers documents traitant dudit dossier et ceux du groupe d'Arbitrage Juste Décision (GAJD).

LES PIÈCES

Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

- ✓ **Aucune pièce produite dans le cadre de ce dossier**

Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- ✓ **Aucune pièce produite dans le cadre de ce dossier**

Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

- ✓ **Cahier de pièces-par courriel le 1^{er} février 2024**

Document(s) contractuel(s)

A-1 Avis de fin de travaux signé le 29 avril 2021;

A-2 Procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du SDC daté du 29 avril 2021;

A-3 Rapport d'inspection pré-réception effectué par Gary Bloomfield et Kevin Lantaff ingénieurs, daté du 17 septembre 2021 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s) rec 10194

A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 27 avril 2023, dénonciation colonnes de balcon, incluant photos colonnes de balcon;

A-5 Avis de 15 jours daté du 5 mai 2023, incluant :

 Courriel de dénonciation du 27 avril 2023 (voir A-4);

 Formulaire de mesures Entrepreneur par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)

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

A-6 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant les Bénéficiaires de copropriété 5400 à 5700 de Chambéry;

Décision antérieure rec 6602

A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur **rec 6602** datée du 14 avril 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-9 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur **rec 6602** datée du 9 juin 2022, mais DEVRAIT SE LIRE 9 JUIN 2023

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage rec 10194

A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 20 juillet 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-11 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 21 août 2023, incluant :

 Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 18 août 2023;

 Décision de l'Administrateur du 20-07-2023 (**rec 10194**) (**voir A-10**);

 Décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 (**rec 6602**) (**voir A-8**) ;

 Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 21 août 2023;

 Rapport d'inspection pré-réception daté du 17 septembre 2021 (**voir A-3**);

- A-12 Curriculum vitae de la conciliatrice Camille Bélanger.
- A-13 Curriculum vitae du conciliateur Normand Pitre.

LES PIÈCES

Les Pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

✓ **Cahier de pièces-par courriel le 20 août 2024**

- B-1** En liasse, photos de l'état du bâtiment en 2021 au moment du transfert de parties communes;
- B-2** En liasse, Avis de fin de travaux
- B-3** En liasse, vidéo de pigeons joint au courriel & contamination dans l'entretoit;
- B-4** En liasse, première page du rapport de pré réception, le rapport a 129 pages;
- B-5** Courriel de la conciliatrice après visite du 12 janvier 2023 et récapitulatif des faits, le 13 janvier 2023;
- B-6** Liste de points du 22 novembre 2022;
- B-7** En liasse, courriel de contestation avec la liste de points d'insatisfaction, le 20 janvier 2023;
- B-8** Avis de retard;
- B-9** Suivi de de problème de fenêtres et portes, le 16 février 2023;
- B-10** Rapport de conciliation 6602;
- B-11** Communication du délai et non pénalisation d'arbitrage, le 12 mai 2023;
- B-12** Communication de suivi de demande de révision de la conciliatrice, le 14 juin 2023;
- B-13** Avis de retard de conciliation sans visite sur place;
- B-14** Procédure de réclamation;
- B-15** Demande de poursuivre la conversation concernant le dossier, le 4 juin 2024;
- B-16** Demande de plainte;
- B-17** Liste des témoins, à venir.

Ajout reçu par courriel le 4 septembre 2024

- B-18** Endroits et points_14 juillet 2023
- B-19** Suivi de demande_18_octobre 2023

Ajout de pièces à la demande du tribunal, reçu le 10 octobre 2024

- B-20** Dénonciation et réception initiale
- B-20** Liens vers les photos
- B-21** Annulation de dénonciation par l'Administrateur GCR et traitement dans la réclamation 6602
- B-22** Suivi de la dénonciation et rapport
- B-23** Envoi du rapport de préreception
- B-24** Modification de la dénonciation 6602, liste de déficiences et rapport de préreception

Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

- ✓ **Aucune pièce produite dans le cadre de ce dossier**

Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

✓ **Cahier de pièces-par courriel le 6 juin 2024**

Dénonciation(s) et réclamation(s) rec 11223

A-14 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 17 novembre 2023, incluant :
Vidéo de la toiture (**voir document en supplément du cahier de pièces**);

A-15 Courriel d'ajout à la dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 21 novembre 2023, incluant :

Diverses photos des éléments dénoncés;

Plans de la salle mécanique du 5400-5500 de Chambéry (**voir A-21**);

Plans de la salle mécanique du 5600-5700 de Chambéry (**non inclus dans le présent cahier de pièces**);

Rapport d'inspection pré réception d'Enspeco préparé par Gary Bloomfield, ing. et Kevin Lantaff, ing. daté du 17 septembre 2021 (**non inclus dans le présent cahier de pièces**);

A-16 Courriel de second ajout à la dénonciation du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 22 novembre 2023, incluant :

Liste des points non traités;

Rapport d'inspection pré réception d'Enspeco préparé par Gary Bloomfield, ing. et Kevin Lantaff, ing. daté du 17 septembre 2021 (**non inclus dans le présent cahier de pièces**);

A-17 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 5 décembre 2023, incluant:

Courriel de dénonciation daté du 17 novembre 2023, ainsi que les documents inclus dans ce courriel (**voir A-14**);

Courriel de dénonciation daté du 21 novembre 2023, ainsi que les documents inclus dans ce courriel (**voir A-15**);

Liste des points non traités (**voir A-16**);

Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (**non inclus dans le présent cahier de pièces**);

Correspondance(s)

A-18 Échanges de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 11 décembre 2023. Réf : Réponse à l'avis de 15 jours, incluant :

Courriel de dénonciation daté du 17 novembre 2023, ainsi que les documents inclus dans ce courriel (**voir A-14**);

Courriel de dénonciation daté du 21 novembre 2023, ainsi que les documents inclus dans ce courriel (**voir A-15**);

Liste des points non traités (**voir A-16**);

Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (**non inclus dans le présent cahier de pièces**);

A-19 Échanges de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur datés du 11 décembre 2023 au 7 février 2024. Réf : Points faisant l'objet de la nouvelle réclamation, incluant :

Liste à jour des points non traités;

Document Excel des points non traités incluant des photos (**voir document en supplément du cahier de pièces**);

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

A-20 Plans de la salle mécanique du 5400-5500 de Chambéry;
A-21 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
A-22 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant les Bénéficiaires de copropriété 5400 à 5700 de Chambéry;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-23 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 26 avril 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
A-24 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 27 mai 2024, incluant :
Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 24 mai 2024;
Décision de l'Administrateur (**voir A-24**);
Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 27 mai 2024;
Code d'arbitrage;
Guide de vulgarisation;
A-25 Curriculum vitae de la conciliatrice Anne Delage.

- ✓ **Pièces supplémentaires-reçus de l'Administrateur suivant la demande du tribunal**
Formulaire de réclamation 163209-6602 du 27 juillet 2021

[1] Le 26 juin 2024, une première conférence préparatoire à l'arbitrage a eu lieu entre les parties.

[2] Suivant la conférence préparatoire, et étant donné les multiples décisions et listes de points, approximativement 200 points, soi-disant réclamés, inclus ou non inclus, il est convenu qu'une audience préliminaire sur l'admissibilité en arbitrage des points déclarés serait tenue afin de confirmer leur admission dans le cadre de cet arbitrage.

Récapitulatif

Dossier GAJD #2023-1808

1-Réclamation 6602

[3] La décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 établi que les points 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11 et 12 ont été reconnus par l'Administrateur, il est donc présumé que l'Administrateur a bel et bien conduit le processus de correction adéquatement afin de régler ces points.

[4] La décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 établi que les points 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 26 ont été résolu par l'Entrepreneur, suivant une confirmation des Bénéficiaires et que l'Administrateur n'a donc pas à statuer sur ces points.

[5] La décision de l'Administrateur du 14 avril 2023 établit que les points suivants sont non reconnus, soit 14, 15 et 16. En première instance, une décision est rendue afin de déterminer l'admissibilité de ces points.

[6] L'audience sur la recevabilité des points en arbitrage est tenue le 21 août 2024.

[7] La décision préliminaire sur la recevabilité du 10 octobre 2024 rejette les trois points de la réclamation des Bénéficiaires. Aucune décision du tribunal n'est requise.

Dossier GAJD #2024-2405

1-Réclamation 11223

[8] La décision de l'Administrateur du 26 avril 2024 établit que les points 1 à 25 sont non-reconnus par l'Administrateur et donc l'admissibilité de ces points devra donc être validée.

[9] La plupart des éléments de cette réclamation proviennent, en outre, du rapport de pré-réception, de la liste du 22 novembre 2022, mais certains semblent s'être ajoutés.

[6] L'audience sur la recevabilité des points en arbitrage est tenue le 21 août 2024.

[7] La décision préliminaire sur la recevabilité du 10 octobre 2024 rejette la réclamation des Bénéficiaires concernant les points 1,2,5,6,7,8,11,12,15,16,18,19, 20,23 et 24 de la réclamation 11223 en arbitrage.

[8] La décision préliminaire sur la recevabilité du 10 octobre 2024 admet les points 3,4,9,10,13,14,17,21,22 et 25 de la réclamation 11223 à l'arbitrage.

[9] L'Administrateur émet une "Décision supplémentaire" pour le dossier 163209-11223, le 26 février 2025.

[10] Suite à cette décision, les points 4,9,10,13,14,21,22 et 25 sont reconnus et pris en charge par l'Administrateur.

[11] Suite à cette décision, les points 3 et 17 demeurent non reconnus par l'Administrateur.

[12] Pendant plusieurs mois, plusieurs échanges concernant la poursuite du dossier sont tenus entre les parties. Il est confirmé à plusieurs reprises, que seuls les points 3 et 17 peuvent être entendus devant ce présent tribunal et qu'il n'est pas possible d'en ajouter d'autres.

[13] Le 18 juin 2025, une demande est envoyée aux Bénéficiaires pour confirmer s'ils soumettront une expertise supplémentaire concernant les points 3 et 17.

[14] Les Bénéficiaires ne soumettent aucune pièce ou expertise supplémentaire en appui à leur réclamation.

[15] L'audience est finalement tenue le 4 mars 2026.

AUDIENCE

Point 3-Garage 5400-5500 - hauteur du drain dans les fosses de retenue

Exposé des Bénéficiaires

[16] Les Bénéficiaires précisent que dans le cadre du rapport d'inspection et de pré-réception, au point 3, il a été constaté que le drain, soit le tuyau faisant partie du système de drainage, est installé à un niveau trop bas par rapport au niveau requis pour une évacuation adéquate.

[17] Cette configuration présente un risque de circulation de débris provenant de l'extérieur vers l'intérieur du bâtiment. L'aménagement paysager autour des deux accès de garage comprend notamment des plantations et des arbustes, que dans ces conditions, différents débris, tels que de la terre, des feuilles ou d'autres matières végétales, peuvent facilement être entraînés dans le système de drainage.

[18] Or, il a été observé qu'aucune grille ni trappe de retenue n'est installée à l'extérieur afin d'empêcher ces débris de pénétrer dans le système de drainage. Par conséquent, les déchets provenant de l'extérieur peuvent être transportés directement vers l'intérieur du garage.

[19] Cette situation est préoccupante puisque l'accumulation ou la circulation de débris dans le système de drainage peut entraîner un encrassement des conduits et éventuellement des problèmes d'écoulement ou d'entretien.

[20] De plus, il a été observé qu'à l'intérieur du garage, deux puisards situés côte à côte sont reliés au système de drainage extérieur. Lors de l'inspection, une accumulation importante de débris a été constatée dans ces puisards, ce qui démontre que les matières provenant de l'extérieur peuvent effectivement circuler vers l'intérieur du garage.

[21] Les Bénéficiaires soutiennent que la configuration actuelle du système de drainage est déficiente. Le niveau du tuyau étant trop bas dans la structure du drainage, les débris peuvent être entraînés directement dans la tuyauterie.

[22] Afin de corriger cette situation, il est proposé que :

1. Le niveau du drain soit relevé, soit d'environ 1,5 à 2 pouces, afin de limiter l'entrée directe de terre et de débris dans la conduite de drainage;
2. Ou qu'une grille ou un dispositif de retenue soit installé au niveau du drainage extérieur afin d'empêcher les débris de pénétrer dans le système.

[23] Ces correctifs permettraient de limiter la circulation de débris vers le garage intérieur et d'assurer un fonctionnement adéquat du système de drainage.

Questions de l'Administrateur

[24] Me Lessard a d'abord demandé à M. Lozano si le syndicat de copropriété procédait à l'entretien de la fosse de retenue.

[25] M. Lozano a répondu par l'affirmative, précisant que cet entretien est nécessaire puisqu'il y a accumulation de résidus dans la tuyauterie reliée à cette fosse.

[26] Questionné sur la fréquence de cet entretien, M. Lozano a indiqué que des interventions d'entretien ont été réalisées au cours des années 2021, 2023 et 2024.

[27] Me Lessard a ensuite demandé si ces travaux d'entretien étaient effectués par le syndicat lui-même ou par une entreprise spécialisée.

[28] M. Lozano a expliqué que le syndicat retient les services d'une personne ou d'une entreprise pour effectuer le nettoyage des garages, notamment après la période hivernale. Selon lui, l'hiver entraîne une accumulation importante de poussière, de sel et de terre dans le garage intérieur.

[29] Il a également mentionné que les puisards situés dans le garage, incluant celui relié au drain extérieur, accumulent également des résidus. Pour cette raison, un lavage des garages et des installations de drainage est effectué lorsque requis.

[30] Me Lessard a ensuite demandé confirmation qu'il s'agissait d'une compagnie indépendante, ce à quoi M. Lozano a répondu par l'affirmative.

Exposé de l'Administrateur

[31] Me Lessard a d'abord rappelé que Mme Delage, la conciliatrice, avait rendu une décision supplémentaire datée du 26 février 2025 concernant ce point et lui a demandé d'expliquer les constats effectués ainsi que les conclusions auxquelles elle était arrivée.

[32] Mme Delage a indiqué qu'elle ne s'était pas rendue sur les lieux, puisqu'elle avait repris le dossier d'une collègue ayant quitté ses fonctions. Elle a précisé avoir rendu sa décision à partir du rapport d'inspection déjà au dossier.

[33] Selon son analyse, le système en cause est un bassin collecteur construit en place et raccordé aux fosses de retenue situées dans le garage. Elle a mentionné qu'il n'existe pas de norme particulière applicable à ce type d'installation.

[34] Mme Delage a toutefois souligné que le bon fonctionnement de ce système repose sur un entretien régulier. Elle a précisé que cet entretien ne devrait pas être effectué une seule fois par année ni une fois tous les deux ans, mais au minimum deux fois par année.

[35] Selon elle, cet entretien devrait être réalisé minimalement à la fin de l'hiver, afin de retirer les abrasifs utilisés durant la saison hivernale (sel, sable et autres résidus) et après l'automne, une fois les feuilles tombées, afin d'éviter l'accumulation de débris végétaux avant l'hiver.

[36] Elle a reconnu qu'au moment de l'inspection, les fosses de retenue situées dans le garage étaient remplies de débris et que le bâtiment avait été livré dans cet état.

[37] Toutefois, selon elle, une fois le nettoyage effectué, l'entretien subséquent relève de l'entretien normal des bassins de captation et des fosses de retenue, lequel incombe au syndicat de copropriété.

[38] Mme Delage réitère que l'entretien constitue un élément essentiel au bon fonctionnement du système et qu'un nettoyage annuel serait insuffisant, et précise que ce type de bassin collecteur doit être vérifié périodiquement afin d'assurer son fonctionnement adéquat.

[39] Finalement, Me Lessard a confirmé que, selon la position de l'Administrateur, le point 3 avait été rejeté en raison de l'absence de malfaçon relativement à cette composante.

Ajout des Bénéficiaires

[40] Suivant l'exposé de l'Administrateur, M. Gustavo Lozano a souhaité apporter certaines précisions à la suite du témoignage de Mme Anne Delage.

[41] M. Lozano a d'abord indiqué que Mme Delage ne s'était pas rendue sur les lieux pour constater l'état des installations. Il a également mentionné que la conciliatrice ayant rédigé le rapport initial n'avait pas non plus pris de mesures ou de dimensions précises concernant les éléments en cause.

[42] M. Lozano a ensuite présenté une facture de nettoyage datée d'octobre 2024, indiquant que cette intervention avait été effectuée à la suite d'un blocage survenu dans une unité. Selon ses explications, ce blocage était lié à un retour de drainage, ce qui avait nécessité une intervention afin de vérifier et nettoyer les installations.

[43] Lors de cette intervention, les travaux auraient notamment consisté à effectuer un nettoyage du système, vérifier le fonctionnement de la pompe, inspecter les drains et procéder à un lavage à l'eau afin de dégager les conduits.

[44] M. Lozano a également expliqué que les entrées provenant des bassins situés à l'intérieur du garage peuvent se bloquer, ce qui peut entraîner une accumulation d'eau et de débris dans le système.

[45] Selon lui, les déchets provenant de l'extérieur ne devraient pas normalement se retrouver à l'intérieur du garage, puisqu'ils devraient être dirigés vers les égouts par le système de drainage.

[46] À la suite de la présentation de cette facture, Me Valérie Lessard a demandé à Mme Anne Delage si elle souhaitait examiner plus attentivement ce document.

[47] Mme Delage a indiqué que la facture présentée était datée de 2024, alors que l'audience se tenait en 2026, et a souligné que si le nettoyage est effectué aussi rarement, il est normal que des débris s'accumulent dans le système.

[48] Selon elle, l'accumulation de débris dans les bassins peut éventuellement entraîner le blocage des conduites, ce qui nécessite alors des travaux de nettoyage plus importants.

[49] Mme Delage a ensuite précisé que le rôle des fosses de retenue situées dans le garage, sont conçues pour accumuler les déchets provenant du système de drainage, que la fosse de retenue située dans le garage possède la profondeur nécessaire pour capter et accumuler les débris provenant du bassin extérieur.

[50] Ce système est conçu de manière à empêcher que ces débris soient envoyés directement vers l'égout pluvial ou l'égout du bâtiment.

[51] Elle a également expliqué que le système fonctionne selon un principe de vases communicants, ce qui signifie que si le bassin extérieur n'est pas entretenu adéquatement, les débris peuvent éventuellement se déplacer vers l'intérieur.

[52] Mme Delage a réitéré l'importance d'un entretien régulier, précisant qu'un nettoyage au minimum deux fois par année est nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement du système. Ces installations doivent être vérifiées également périodiquement, notamment après certains événements tels que de fortes pluies, qui peuvent entraîner un apport supplémentaire de sédiments.

Point 17 – Capuchons d'évent de plomberie sur la toiture

Exposé des Bénéficiaires

[53] M. Lozano partage à l'écran les documents pertinents et a indiqué de se référer à l'illustration se trouvant à la page 4 du rapport d'inspection de pré-réception. Selon les observations présentées dans ce rapport, les capuchons d'évent installés sur la toiture sont trop petits, ce qui pourrait éventuellement entraîner certains problèmes techniques.

[54] M. Lozano a expliqué que cette situation pourrait notamment augmenter les risques d'infiltration d'eau ou de condensation à l'intérieur du bâtiment.

[55] Il a également mentionné que, selon la décision rendue précédemment par la conciliatrice, il aurait été indiqué qu'il n'existerait pas de norme spécifique concernant la dimension de ces capuchons.

[56] Toutefois, M. Lozano a soutenu que la dimension des capuchons d'évent devrait tout de même respecter certaines pratiques ou standards afin d'éviter les problèmes d'infiltration ou de condensation.

[57] Selon lui, la taille actuelle des capuchons pourrait permettre l'infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur du système, ce qui pourrait éventuellement entraîner des problèmes au niveau du bâtiment.

[58] Les Bénéficiaires soutiennent donc que la dimension actuelle des capuchons d'évent est inadéquate et qu'une correction devrait être apportée afin de limiter les risques d'infiltration et de condensation éventuels.

Exposé de l'Administrateur

[59] La conciliatrice a d'abord indiqué qu'elle ne s'était pas rendue sur les lieux ni sur la toiture. Elle a précisé avoir rendu sa décision à partir du rapport d'inspection et des notes de sa collègue, qui avait traité le dossier auparavant.

[60] Selon Mme Delage, les éléments observés dans le rapport concernent un capuchon ou contre-capuchon installé sur les événements de plomberie. Elle a expliqué que, dans certains cas, les événements peuvent simplement sortir directement de la toiture sans capuchon, mais qu'il est fréquent d'installer un capuchon ou un dispositif de protection afin d'empêcher notamment l'infiltration d'eau de pluie directement.

[61] Mme Delage a également indiqué que la condensation peut se produire naturellement dans ce type d'installation. Elle a expliqué que les événements de plomberie transportent des gaz chauds,

lesquels traversent des zones plus froides, particulièrement en période hivernale. Cette différence de température peut provoquer la formation de quelques gouttes de condensation. Selon elle, ce phénomène est normal dans un bâtiment.

[62] Elle a précisé que différentes méthodes peuvent être utilisées pour limiter les effets de cette condensation, notamment soit par l'installation d'un joint d'uréthane autour de la conduite ou l'installation d'un petit bassin ou récipient sous la conduite afin de recueillir les éventuelles gouttes de condensation et éviter d'endommager l'isolant.

[63] De plus, Mme Delage a souligné que dans le cas présent, qu'aucun dommage n'a été observé.

[64] Elle a également mentionné qu'il n'existe pas de dimension normative particulière concernant les capuchons d'évent de plomberie.

[65] Selon son analyse du rapport d'inspection, le diamètre du capuchon semble relativement similaire à celui du tuyau d'évent lui-même. Elle a également précisé que l'inspecteur n'a pas pris de mesure précise de cet élément, ce qui ne permet pas d'établir une différence de dimension significative.

[66] Mme Delage a ajouté que l'installation du capuchon vise principalement à empêcher l'infiltration d'eau de pluie entre les conduites, et non à éliminer complètement la condensation.

[67] En conséquence, Mme Delage a confirmé que l'Administrateur a conclu à l'absence de désordre ou de malfaçon relativement à ce point et qu'aucune correction n'était requise.

[68] Me Valérie Lessard a ensuite confirmé que, selon la position de l'Administrateur, il n'y avait pas matière à correction pour ce point, puisqu'il n'y a pas de malfaçon.

Questions des Bénéficiaires

[69] M. Lozano a d'abord souligné qu'aucun représentant de l'Administrateur ne s'est rendu sur la toiture afin de vérifier la dimension des capuchons d'évent. Il a également mentionné que les dimensions de ces éléments n'avaient pas été mesurées ni vérifiées sur place.

[70] Selon lui, il apparaît problématique qu'une décision ait été rendue sans vérification directe de l'installation, alors que l'inspecteur ayant rédigé le rapport de pré-réception s'était rendu sur la toiture et avait observé les événements.

[71] Selon les Bénéficiaires, une vérification sur place aurait été nécessaire afin de confirmer s'il existe ou non un problème de condensation ou d'infiltration lié à ces capuchons.

Réponse de l'Administrateur

[72] La conciliatrice a expliqué qu'il est normal, dans ce contexte, que l'Administrateur ne procède pas à une inspection détaillée de la toiture, puisqu'aucun désordre particulier n'avait été dénoncé relativement à ces capuchons.

[73] Elle a précisé que la problématique soulevée concerne la dimension présumée trop petite des capuchons, et non l'existence d'un dommage ou d'une infiltration d'eau.

[74] Selon Mme Delage, aucun écoulement d'eau ni infiltration n'a été signalé dans la toiture en lien avec cet élément.

[75] Elle a également indiqué que l'Administrateur effectue des inspections de chantier avant la réception des parties communes, et que la conciliatrice ayant traité le dossier avait effectué une visite du bâtiment.

[76] Mme Delage a toutefois mentionné qu'il est possible que la conciliatrice ne soit pas montée sur la toiture, précisant que ce type de vérification n'est pas systématiquement requis en l'absence d'un désordre signalé.

[77] Elle a ajouté que, si une infiltration d'eau ou un problème réel avait été dénoncé, une inspection plus approfondie aurait alors été effectuée, ce qui n'est pas le cas présentement.

Plaidoirie des Bénéficiaires

Point 3

[78] Les Bénéficiaires rappellent que les problématiques soulevées dans le présent dossier ont été dénoncées dès l'année 2021.

[79] Selon les Bénéficiaires, ces éléments démontrent que les préoccupations soulevées ne sont pas nouvelles et qu'elles ont été signalées depuis plusieurs années.

[80] Les Bénéficiaires ont souligné que le bâtiment a été livré avec une accumulation de déchets à l'intérieur du garage, notamment dans les puisards et les fosses de retenue.

[81] Selon eux, cette situation a soulevé dès le départ des interrogations quant au fonctionnement adéquat du système de drainage. Les Bénéficiaires soutiennent que la présence de débris et de matières dans ces installations a contribué à mettre en évidence certaines problématiques liées au système.

[82] Ils rappellent également que ces éléments ont été mentionnés dans le rapport d'inspection, ce qui démontre que la situation avait déjà été observée au moment de la réception.

Point 17

[83] En ce qui concerne le point 17 relatif aux capuchons d'évent de plomberie sur la toiture, les Bénéficiaires soutiennent que l'inspecteur a identifié une possible déficience liée à la dimension des capuchons.

[84] Selon eux, si cette observation a été inscrite dans le rapport d'inspection, c'est que l'inspecteur a jugé qu'il pouvait exister un problème potentiel nécessitant une vérification ou une correction.

[85] Les Bénéficiaires ont également souligné que, selon les informations présentées à l'audience, aucune vérification directe n'a été effectuée sur la toiture par l'Administrateur avant de conclure à l'absence de problème.

[86] En conséquence, les Bénéficiaires demandent à l'arbitre de tenir compte du contexte dans lequel ces éléments ont été dénoncés, ainsi que du fait que certaines décisions ont été rendues

sans vérification complète sur les lieux, notamment en ce qui concerne les éléments situés sur la toiture.

Plaidoirie de l'Administrateur

[87] Dans sa plaidoirie, Me Valérie Lessard, a rappelé le contexte de la décision supplémentaire rendue le 26 février 2025.

[88] Elle a indiqué que cette décision portait sur dix (10) points au total, dont huit (8) ont été reconnus par l'Administrateur à la suite de l'analyse supplémentaire effectuée par la conciliatrice.

[89] Selon elle, ce résultat démontre que l'Administrateur a procédé à un examen sérieux et minutieux du dossier, reconnaissant les éléments qui devaient l'être.

[90] Toutefois, les points 3 et 17 n'ont pas été reconnus à la suite de cette analyse.

Point 3

[91] Concernant le point 3, Me Lessard soutient que le témoignage de Mme Anne Delage est clair quant à la cause de la situation observée.

[92] Selon l'Administrateur, l'élément déterminant dans ce dossier est l'entretien du système de drainage par le syndicat de copropriété. Elle rappelle que Mme Delage a expliqué qu'un entretien régulier des fosses de retenue et des bassins collecteurs est essentiel, et que cet entretien devrait être effectué au minimum deux fois par année, notamment après l'hiver, à la suite de l'épandage d'abrasifs et après l'automne, lorsque les feuilles tombent.

[93] Or, selon les informations fournies par les Bénéficiaires eux-mêmes, les interventions d'entretien auraient été effectuées seulement en 2021, 2023 et 2024, ce qui, selon l'Administrateur, demeure insuffisant pour assurer le bon fonctionnement du système.

[94] Ainsi, selon l'Administrateur, la situation observée résulte d'un manque d'entretien plutôt que d'une malfaçon de construction.

[95] En conséquence, Me Lessard soutient que ce point doit être rejeté conformément à l'article 27, paragraphe 2 du Règlement sur le plan de garantie, puisqu'aucun désordre ni malfaçon n'a été démontré.

Point 17

[96] Concernant le point 17, Me Lessard a indiqué que la conclusion de l'Administrateur repose sur le même principe.

[97] Selon l'analyse présentée par Mme Delage, aucune malfaçon apparente ni aucun désordre n'a été constaté relativement aux capuchons d'évent de plomberie.

[98] Selon l'Administrateur, pour qu'une situation soit qualifiée de malfaçon, il doit exister un désordre réel ou un déficit d'usage, ce qui n'a pas été démontré dans le présent dossier.

[99] Me Lessard a également rappelé que la question soumise à l'arbitre concerne uniquement l'allégation selon laquelle les capuchons seraient trop petits, et non l'existence d'un problème d'infiltration d'eau ou d'un autre désordre réel observé.

[100] Selon elle, aucune preuve n'a démontré que la dimension de ces capuchons cause un problème ou un dommage au bâtiment.

[101] Par conséquent, l'Administrateur maintient que ce point doit également être rejeté en vertu de l'article 27, paragraphe 2 du Règlement sur le plan de garantie, puisqu'aucune malfaçon n'a été démontrée.

ANALYSE ET CONCLUSION

Analyse – Point 3 : Drainage et fosses de retenue

[102] La preuve entendue lors de l'audience démontre que la problématique soulevée par les Bénéficiaires concerne principalement l'accumulation de débris dans les fosses de retenue et les puisards reliés au système de drainage.

[103] Le témoignage de la conciliatrice pour l'Administrateur, établit que ce type d'installation, soit un bassin collecteur raccordé à des fosses de retenue, ne fait pas l'objet de normes spécifiques quant à sa configuration. Toutefois, son bon fonctionnement dépend d'un entretien périodique régulier.

[104] Mme Delage a indiqué que ces installations doivent être nettoyées minimalement deux fois par année, notamment après l'hiver afin de retirer les abrasifs accumulés et à l'automne pour enlever les débris végétaux.

[105] Il est précisé que le rôle des fosses de retenue situées dans le garage, sont justement conçues pour accumuler les déchets provenant du système de drainage, que la fosse de retenue située dans le garage possède la profondeur nécessaire pour capter et accumuler les débris provenant du bassin extérieur et faciliter l'entretien.

[106] Ce système est installé spécifiquement de manière à empêcher que ces débris soient envoyés directement vers l'égout pluvial ou l'égout du bâtiment.

[107] Or, la preuve présentée par les Bénéficiaires démontre que l'entretien effectué par le syndicat de copropriété a été irrégulier et insuffisant, les interventions ayant été réalisées seulement à quelques reprises au fil des années.

[108] Dans ces circonstances, il est raisonnable de conclure que l'accumulation de débris observée dans les installations est davantage liée à un manque d'entretien qu'à une malfaçon dans la conception ou la construction du système de drainage.

[109] Le Tribunal retient également qu'aucune preuve technique ni aucune expertise n'est déposée démontrant que la configuration du drain ou la hauteur du tuyau constituerait une défectuosité ou une non-conformité aux règles de l'art.

[110] En conséquence, la preuve ne permet pas de conclure à l'existence d'une malfaçon couverte par le plan de garantie relativement à ce point.

Analyse – Point 17 : Capuchons d'évent de plomberie

[111] Les Bénéficiaires soutiennent que les capuchons d'évent de plomberie installés sur la toiture seraient de dimension trop petite, ce qui pourrait entraîner des problèmes de condensation ou d'infiltration.

[112] Également, la preuve entendue ne démontre pas l'existence d'un désordre réel ou d'un dommage résultant de cette situation.

[113] Il est précisé qu'aucune norme spécifique ne prescrit une dimension particulière pour les capuchons d'évent de plomberie, aucune expertise n'est présentée pour appuyer cette affirmation.

[114] Également, aucune preuve n'a été présentée démontrant une infiltration d'eau provenant de ces événements, un dommage à la toiture ou à l'isolant ou un déficit d'usage résultant de la dimension alléguée des capuchons.

[115] Dans ce contexte, l'allégation des Bénéficiaires repose essentiellement sur une hypothèse de problème potentiel futur, sans démonstration d'un désordre réel affectant le bâtiment en ce moment.

[116] Or, pour être couvert par le plan de garantie, un élément doit constituer une malfaçon ou un désordre affectant l'usage normal du bâtiment, ce qui n'a pas été démontré en l'espèce.

CONCLUSION

[117] À la lumière de l'ensemble de la preuve présentée lors de l'audience, le Tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas démontré l'existence d'une malfaçon ou d'un désordre couvert par le plan de garantie relativement aux points 3 et 17.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

**Dossier GAJD# 2024 2405
Réclamation 11223**

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires l'égard des points le point 3 et 17 la décision du 26 février 2025;

ENFOI DE QUOI, j'ai signé en 17 mars 2026.



Mme Isabelle Marier ing
Arbitre/GAJD