

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 :

13097

N° dossier CCAC : **S25-**

112001

Entre

SDC LE ROSE-PHILLIPS 2-2

Bénéficiaire

Et

INVESTISSEMENT GARNIER INC

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Pamela McGovern

Pour le Bénéficiaire :

M. Philippe Léger



Pour l'Entrepreneur :	M. Ivan Giovine et Mme Josianne Marcoux Hemond
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date d'audience :	29 janvier 2026
Lieu d'audience :	visioconférence
Date de la décision :	3 mars 2026

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 26 novembre 2025. Le Bénéficiaire a saisi le Centre Canadien d'arbitrage commercial (CCAC), le 20 novembre 2025, d'une demande d'arbitrage visant une décision rendue par l'Administrateur le 11 novembre 2025, en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »).

Extraits pertinents du Plumitif

11-11-2025	Décision de l'Administrateur.
20-11-2025	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
26-11-2025	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'arbitre.
26-11-2025	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
11-12-2025	Courriel de GCR aux parties avec le cahier des pièces.
12-12-2025	Échange par courriel avec les parties pour fixer la date pour la conférence de gestion.
16-12-2025	Conférence de gestion tenue par visioconférence.
29-01-2026	Courriels du Bénéficiaire avec des documents.
29-01-2026	Audition.



PIÈCES DÉPOSÉS PAR LES PARTIES

Administrateur

A-1 Avis de fin des travaux daté du 10 février 2021;

A-2 Formulaire d'inspection pré-réception signé le 8 juillet novembre 2021;

A-3 Courriel de dénonciation initial du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 11 février 2025, avec photos;

A-4 Courriel de dénonciation additionnel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et l'Administrateur le 29 août 2025, incluant :

- Formulaire de dénonciation (ajout de point) daté du 28 août 2025;
- Les pièces suivantes, non incluses dans le cahier de pièces :
 - Mezzanine (non inclus dans le cahier de pièces) ;
 - Rapport de visite - Jean-François Joly ingénieur mécanique bâtiment ;
 - Rapport et photos ACL (supplément) ;
 - Types de mur (non inclus dans le cahier de pièces) ;
 - Centre Condo Mail – Étanchéité fondation ;
 - Devis ACL (révision du 3-07-2025) ;
 - Rapport Plomberie Urgence Montréal ;
 - Rapport Compagnie Sinistre Atmospec ;
 - Résumé inspection ingénieur VCMa ;
 - Centre Condo Mail – Suivi infiltration d'eau sous-sol ;

A-5 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire transmis le 3 septembre 2025, incluant :

- Le courriel de dénonciation initial (voir A-3) ;
- Le Formulaire de dénonciation (ajout de point) (voir A-4) ;
- Le Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces)

A-6 Courriel de l'Entrepreneur daté du 3 septembre 2025, en réponse au courriel de l'Avis de 15 jours, incluant :

- Le Formulaire de dénonciation (ajout de point) (voir A-4) ;
- Le CCQ - 2010 (modifié)



A-7 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur et à l'Entrepreneur transmis aux parties le 27 octobre 2025 avec photos, concernant notamment le point 6 : « isolant et calfeutrage déficient des portes extérieures »;

A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de la copropriété Rose-Philips 2-2;

A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur

A-10 La décision de l'Administrateur datée du 11 novembre 2025, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 novembre 2025, incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 20 novembre 2025;
- Décision de l'Administrateur datée du 11 novembre 2025 (voir A-10);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 26 novembre 2025;

A-12 Curriculum Vitae de la conciliatrice Normand Pitre;

Bénéficiaire

B-1 Photo datée du 26 juillet 2025 démontant des fourmis qui entrent dans l'unité 116 par le seuil de la porte;

B-2 Facture datée du 26 juillet 2025 d'un exterminateur pour le traitement des fourmis;

B-3 Photo datée du 26 juillet 2025 démontrant le traitement de fourmis;

B-4 Fiche Technique GCR, installation des fenêtres selon la norme 440.4;

B-5 Code de construction du Québec, Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment-Canada 2010;

B-6 Photo datée du 26 juillet 2025 démontrant la structure de béton et des fourmis qui entrent par le seuil de la porte;

B-7 Exemple d'une inspection 360 de l'Administrateur concernant manque d'isolant;

B-8 Photo prise le 26 octobre 2025 démontrant endroit où il manquerait de l'isolant sous la porte;

B-9 Photo prise le 26 octobre 2025 qui démontre manque d'isolant;

B-10 Vidéo préparé en Octobre 2025 pour l'Administrateur pour démontrer manque d'isolant sous le seuil de la porte;



FAITS NON-CONTESTÉS

[2] Les faits non-contestés sont :

- La présente réclamation vise les parties communes d'un immeuble de type multilogements en copropriété (multicondos).
- La fin des travaux a eu lieu le 10 février 2021.
- La réception des parties communes est en date du 8 juillet 2021.

LES FAITS

[3] Le différend soumis à l'arbitrage porte sur une réclamation relative à l'absence alléguée d'isolant d'uréthane ou de scellement sous les portes des quarante-neuf (49) unités de l'immeuble. Le Bénéficiaire soutient que cette situation constitue un vice majeur, qu'il qualifie de flagrant, affectant la qualité et la conformité de l'ouvrage.

[4] L'immeuble en cause, situé au 5595, rue Lanaudière à Montréal, comprend quarante-neuf (49) unités de copropriété. La fin des travaux est intervenue le 10 février 2021 et la réception des parties communes est en date du 8 juillet 2021.

Preuve du Bénéficiaire

[5] M. Philippe Léger, copropriétaire et gestionnaire de l'immeuble, agit pour le compte du Bénéficiaire, le Syndicat des copropriétaires Rose-Philip 2-2 (« Syndicat »), relativement aux questions liées au plan de garantie. Depuis 2020, le Syndicat a formulé diverses dénonciations. Le présent différend découle d'une problématique alléguée quant à l'absence d'isolant sous les seuils de porte des unités.

[6] La situation a été portée à l'attention du Syndicat à l'été 2025, à la suite d'une infestation de fourmis à l'unité 116.

[7] Selon M. Léger, un exterminateur a été mandaté, et une facture de 1 483 \$ a été produite en preuve (B-2). Selon les photos déposées (B-1, B-3, B-6 et B-10), les insectes entraient par le bas d'une porte. À la suite de cette intervention, le Syndicat a procédé à des vérifications et a constaté l'absence d'isolant (uréthane) sous le seuil de la porte concernée.

[8] Le Bénéficiaire soutient que cette absence d'isolant constitue un vice de construction, invoquant notamment des extraits du Code de construction du Québec (version 2010, B-5), des dispositions relatives à l'étanchéité et à l'installation des portes et fenêtres, ainsi que des fiches techniques de la GCR (B-4).

[9] Toujours selon M Léger, l'isolation au pourtour des ouvertures est requise afin d'assurer l'étanchéité à l'air, à l'eau et aux insectes, et de préserver l'intégrité de



l'enveloppe du bâtiment. Il affirme que la situation n'était pas décelable lors de la réception des parties communes en 2021, puisqu'il aurait fallu retirer le scellant apparent pour constater l'absence d'isolant.

[10] M. Léger ajoute que, lors du remplacement de sept (7) ou huit (8) portes au quatrième étage en février 2025, de l'isolant et du calfeutrage ont été installés. Selon lui, cette situation démontrerait que les portes initiales ne comportaient pas l'isolation requise.

[11] Le Bénéficiaire prend donc la position qu'il s'agit d'un vice majeur, non-apparent qui mettrait en péril l'intégrité du bâtiment.

Entrepreneur

[12] L'Entrepreneur, représenté par M. Ivan Giovine, conteste l'existence d'un vice majeur de construction. Il soutient que les travaux ont été exécutés conformément aux normes applicables et qu'aucune obligation particulière d'installer l'isolant de la manière alléguée par le Bénéficiaire n'a été démontrée.

[13] M. Giovine précise qu'il est à l'emploi de l'Entrepreneur depuis environ deux ans et demi. À ce titre, il n'est pas en mesure de confirmer quelles inspections auraient été effectuées au moment de la livraison du bâtiment.

[14] Il indique par ailleurs qu'aucune plainte généralisée relative à des infiltrations d'air ou d'eau n'a été formulée depuis la livraison de l'immeuble et qu'aucune preuve de perte de chaleur anormale n'a été produite.

Administrateur

[15] L'Administrateur, par l'entremise du conciliateur M. Normand Pitre, a constaté la problématique à l'unité 116. Il précise toutefois que la situation observée à cette unité ne permet pas de conclure à une problématique généralisée touchant l'ensemble des unités.

[16] M. Pitre témoigne qu'à son avis, l'installation d'isolant n'est pas requise à tous les endroits où l'enveloppe du bâtiment comporte une ouverture. Selon lui, lorsque le seuil de porte repose directement sur l'élément structural situé en dessous et si aucun espace n'est présent, l'ajout d'isolant n'est pas nécessaire. Il ajoute que, dans un tel cas, l'étanchéité est déjà assurée.

[17] Il indique que la situation observée à l'unité 116 présentait toutefois une problématique apparente. Cette unité étant installée sur le mur de fondation, il est possible que celui-ci ne soit pas parfaitement de niveau, ce qui aurait pu créer un espace entre le seuil de porte et le mur de fondation nécessitant du scellement et l'ajout d'isolant.

[18] Le témoin précise par ailleurs qu'aucune plainte d'infiltration d'air froid ni de sensation anormale de froid au bas des portes n'a été formulée par les occupants des autres unités.



Selon lui, lorsqu'une isolation est déficiente à un endroit où elle est requise, une infiltration d'air froid est généralement perceptible facilement.

[19] Il ajoute que, pour les autres unités reposant sur la structure du bâtiment, il est possible qu'aucun espace ne soit présent entre le seuil de porte et l'ossature de bois, ce qui pourrait expliquer l'absence de plaintes à cet égard.

[20] M. Pitre souligne également qu'aucune preuve n'a été présentée quant à des dommages importants, à une atteinte à l'intégrité du bâtiment ou à une impropreté à l'usage au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec¹. En conséquence, il a refusé d'ordonner des correctifs pour l'ensemble des unités.

ANALYSE ET MOTIFS

[21] Le différend soumis à l'arbitrage porte sur une réclamation alléguant l'existence d'un vice de construction, soit l'absence d'isolant sous les portes des quarante-neuf (49) unités de l'immeuble. Le Bénéficiaire soutient que cette situation constitue un vice majeur, qu'il qualifie de flagrant, affectant la qualité et la conformité de l'ouvrage.

[22] Le Tribunal doit déterminer si le Bénéficiaire a rencontré son fardeau de preuve et si l'absence alléguée d'isolant sous les seuils de porte constitue une malfaçon non-apparente, un vice caché ou un vice de construction majeur. Il doit également décider si des correctifs doivent être ordonnés pour toutes les unités

[23] Il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.

[24] La garantie offerte est prévue à l'article 27 du *Règlement*, que le Tribunal invite à relire avec soin :

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:

¹ **1726.** 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.



[...]

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception 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;

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 des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative 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 de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[...]

[25] La garantie trouve application lorsque l'Entrepreneur manque à ses obligations légales ou contractuelles, notamment en présence de vices, de malfaçons ou de travaux non parachevés. Il incombe toutefois au Bénéficiaire d'en faire la preuve et de respecter les délais de dénonciation prescrits par le Règlement.

[26] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public², que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

Fardeau de preuve

[27] En vertu des principes généraux applicables en matière d'arbitrage et du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, il appartient au Bénéficiaire de démontrer, par une preuve prépondérante, le bien-fondé de sa réclamation.

[28] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire est en demande, il a donc le fardeau de preuve.

[29] Le Tribunal constate que le Bénéficiaire n'a pas fait la preuve d'une problématique affectant les 49 portes de l'immeuble. La preuve administrée demeure limitée à des situations ponctuelles et ne permet pas d'établir, selon la prépondérance des probabilités, l'existence d'un défaut généralisé justifiant l'intervention du Plan de garantie.

² Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, 2004 CanLII 47872 (QC CA)



[30] La preuve présentée concerne essentiellement l'unité 116, où une infiltration de fourmis aurait été observée à l'été 2025. Il a également été mentionné que, lors de l'installation de nouvelles portes au quatrième étage, l'absence de scellement aurait été constatée à certains endroits.

[31] Toutefois, aucune preuve n'a été présentée concernant les autres unités de l'immeuble. Aucun échantillonnage ni vérification systématique n'a été effectué afin d'établir l'absence de scellement ou d'isolation ailleurs dans le bâtiment.

[32] Le Tribunal retient également que M. Pitre a témoigné qu'il est possible que, dans certains cas, aucun espacement ne nécessitait des travaux additionnels.

[33] Enfin, le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant l'existence de plaintes dans toutes les unités concernant des infiltrations d'air froid sous les portes entre la réception du bâtiment en 2021 et la découverte de la situation à l'unité 116 en 2025. Cette absence de signalement sur une période d'environ quatre ans ne permet pas d'appuyer l'existence d'un problème généralisé.

[34] Dans ces circonstances, la preuve ne permet pas d'établir l'existence d'une problématique généralisée dans l'immeuble ou que la situation alléguée serait répandue ou systémique à l'ensemble des unités dans le bâtiment.

Vice non-apparent, malfaçons ou vice majeur

[35] Il importe de souligner l'extrait suivant de la décision de l'Administrateur concernant la qualification de la problématique observée à l'unité 116, soit à savoir si celle-ci constitue un vice non apparent, une malfaçon ou un vice majeur:

Toutefois, nous tenons à mentionner que cette situation, malgré le fait qu'elle pourrait possiblement être observée sous certains seuils de portes extérieures, ne peut être reconnue à titre de vice de construction.

La notion de déficience de l'isolation d'un seuil de porte aurait pu être reconnue à titre de malfaçon non apparente, laquelle couverture dans le cadre de la garantie est expirée depuis le 8 juillet 2022.

La situation dénoncée de toute évidence ne possède pas la notion de gravité du vice de construction (vice majeur).

Au surplus, dès le premier hiver d'occupation, le fait que les seuils de porte n'étant pas isolés et entraînant le refroidissement du plancher de façon anormale, pouvait être dès ce moment constaté.³

³ Page 27 de la décision A-10,



[36] Le Tribunal partage cette opinion et conclut que le Bénéficiaire n'a pas démontré l'existence d'une situation suffisamment grave pour permettre de conclure à la présence d'un vice de construction. Il s'agit plutôt d'une malfaçon non apparente. Or, selon le Règlement, une telle malfaçon devait être dénoncée dans l'année suivant la réception des parties communes, soit au plus tard en juillet 2022.

[37] Quant à l'argument du Bénéficiaire selon lequel l'absence d'isolant sous les seuils de porte constituerait un vice majeur justifiant une intervention en vertu du plan de garantie, il y a lieu de se référer à l'article 2118 du Code civil du Québec, lequel se lit comme suit:

2118. 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.

[38] Même si les termes « perte de l'ouvrage » ne sont pas limitatifs, la preuve de défauts sérieux doit révéler des inconvénients ou des dangers tels que l'immeuble ne puisse plus servir, en tout ou en partie, à l'usage auquel il est destiné.

[39] La jurisprudence suivante illustre ce qui est compris par la notion de « perte de l'ouvrage »:

Syndicat de la copropriété Les Jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ⁴ :

En somme, la preuve ne démontre pas que les problèmes en litige, qui manifestement n'ont pas amené la destruction de l'ouvrage, puissent non plus en compromettre dans sa solidité. Il est vrai que la durée de vie du toit sera possiblement réduite mais rien ne permet de voir là un problème affectant la solidité de cet ouvrage ou de le mettre en péril ou encore une situation pouvant entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 2118.

Syndicat de la copropriété du 1274 Guilford, Montréal (Anouk Fournier) c. 153642 Canada inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ⁵ :

Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme

⁴ 8 janvier 2010, GAMM, Me Johanne Despatis, arbitre.

⁵ 14 mars 2008, Soreconi, Me Michel A. Jeannot, arbitre



juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).

J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à court ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du Bénéficiaire n'a procédé à aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « potentially significant latent elements ». La simple appréhension ne suffit pas.

[40] À la lumière des dispositions pertinentes du Code civil du Québec, du Règlement et de la jurisprudence, le Tribunal conclut que l'absence de scellant ou d'isolant sous les seuils de porte ne constitue pas un vice majeur tel qu'allégué par le Bénéficiaire. La preuve ne démontre pas que cette situation met en péril la solidité du bâtiment ni qu'elle compromet son usage ou sa pérennité.

CONCLUSION

[41] Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal rejette la réclamation du Bénéficiaire telle que formulée en vertu du Plan de garantie.

[42] Quant aux frais, l'article 123 du Règlement stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...] 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 [...]

[43] Or, considérant que le Bénéficiaire n'a eu gain de cause, les coûts de l'arbitrage doivent être départagés entre l'Administrateur et le Bénéficiaire.

[44] En vertu de la discrétion qui est accordée à l'Arbitre selon l'article 116 du Règlement, les frais d'arbitrage seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 50,00\$ et l'Administrateur pour la balance du coût du présent arbitrage.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[45] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

[46] **LE TOUT** avec les coûts du présent arbitrage à la charge du Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un montant de cinquante dollars (50,00\$) et le solde à la charge de



l'Administrateur conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

[47] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion à l'Article 78 du Règlement.

Montréal, le 4 mars 2026



Me Pamela McGovern, arbitre

