

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

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

N° dossier Garantie : 198536-10899
N° dossier GAJD: 20252207

Fahzel Rahman Kairi et Nazifa Nazari¹

Bénéficiaires

c.

Gestion DCLIC inc. / Inspection Dclic

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE RECTIFIÉE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	M. Fazel Rahman Khairi
Pour l'Entrepreneur :	M. Jean-Pierre Cliche
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provencal
Date d'audience :	27 janvier 2026
Lieu d'audience :	Vidéoconférence (TEAMS)
Date de la décision :	29 mai 2026

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

¹ L'Administrateur et le Conciliateur font référence à des Bénéficiaires, mais n'en nomment qu'un, M. Kairi. Le Tribunal considère important de reconnaître les deux (2) individus.

Activité	Date
Date de dénonciation par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur	11 septembre 2023
Date à laquelle la réclamation a été reçue par l'Administrateur	25 avril 2025
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	23 juin 2025
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires	27 juillet 2025

LES PIÈCES

[1] Les Bénéficiaires ont soumis les documents suivants :

B-1 Courriel de M. Kairi, daté du 6 octobre 2025, auquel est joint quatre (4) échanges courriel entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur ainsi que le Conciliateur, portant sur les fissures au parement de brique;

B-2 Courriel de M. Kairi, daté du 27 janvier 2026, auquel est joint deux (2) photos montrant sur la fondation.

[2] L'Entrepreneur n'a soumis aucune pièce.

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

Cahier de pièces du 31 juillet 2025 :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat d'entreprise-Maison ou Bâtiment (Immeuble) non détenu en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 22 avril 2021;

A-2 Contrat de garantie- Bâtiments non détenus en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 22 avril 2021;

A-3 Formulaire d'inspection préreception — Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-Partie privative, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 10 septembre 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 11 septembre 2023, incluant :

- Diverses photos des points dénoncés;

A-5 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 1^{er} novembre 2023, incluant :

- Formulaire d'ajout à la dénonciation daté du 1^{er} novembre 2023;

A-6 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 7 novembre 2023, mais seulement reçu par l'Administrateur en date du 3 février 2025, incluant :

- Formulaire d'ajout à la dénonciation daté du 7 novembre 2024;

A-7 Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 29 avril 2025, incluant² :

- Courriel de dénonciation daté du 11 septembre 2023 (voir A-4);
- Le Formulaire de dénonciation daté du 1^{er} novembre 2023 (A-5);
- Le Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s)

A-8 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et le Conciliateur concernant des fissures, en date du 30 avril 2025 et 1^{er} mai 2025, incluant :

² Il est à noter que l'ensemble des pièces auxquelles l'Administrateur fait référence ne sont pas reproduites, bien que A-4 et A-5 ont déjà été déposées.

- Diverses photos;

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

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

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

A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur, datée du 23 juin 2025 (la « Décision »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 23 juin 2025 incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 27 juillet 2025;
- Décision datée du 23 juin 2025 (A-10);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 29 juillet 2025;
- Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-12 Curriculum Vitae du conciliateur, Robert Prud'homme T.P. (le « Conciliateur »).

INTRODUCTION

- [4] Le 27 juillet 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage.
- [5] Le 1^{er} août 2025, l'Administrateur transmettait le cahier de pièces à l'arbitre ainsi qu'aux parties.

LES FAITS

- [6] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont soumis, le 11 septembre 2023 (A-4), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur.
- [7] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 23 juin 2025.
- [8] Le 18 septembre 2025, le Conciliateur soumettait sa Décision (A-10), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Mur de briques extérieur fissuré à quelques endroits
Point 2	Éclat de fondation tombé

- [9] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :
- « POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**
- REJETTE** la réclamation du bénéficiaire (sic) à l'égard des points 1 et 2. »
- [10] Le 27 juillet 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (A-11) et ce, pour contester la Décision.
- [11] À la lecture du formulaire et de la demande d'arbitrage, il est fait état d'une contestation à l'égard de la conclusion du Conciliateur à l'égard des points 1 et 2 de la réclamation.

LA QUESTION EN LITIGE

- [12] La demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires, en regard des points de réclamation 1 et 2, est-elle bien fondée en faits et en droit?

LE DROIT

[13] L'article 10 du Règlement, 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 du bâtiment doit couvrir :

(...)

4^o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

(...)

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

(...).

[14] L'article 1726 du Code civil du Québec se lit comme suit :

« **Vices cachés** 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.

Exception 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. »

[15] L'article 2103 du Code civil du Québec se lit comme suit :

« **Fourniture de biens nécessaires** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

Bonne qualité Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

Accessoire Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.
»

[16] L'article 1739 du Code civil du Québec se lit comme suit :

« **Dénonciation par écrit** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Dénonciation tardive Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

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

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

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

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

5^o dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

(...) »

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

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

1^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;
2^o pour une adhésion, l'entrepreneur.

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

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

REPRÉSENTATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

[21] Le représentant des Bénéficiaires, M. Kairi, précise que son objectif est « d'exposer les faits réels, vérifiables et documentés qui permettent de mieux comprendre la situation dans laquelle il se trouve » et qui lui permettent donc de justifier le renversement de la Décision;

[22] Quant au point 1 de la réclamation, il précise ce qui suit :

- la première fissure située sous la fenêtre de la cuisine a été constatée en juin 2022;
- cette fissure a été dénoncée dans les délais prescrits;
- l'Entrepreneur a procédé à la réparation;
- cette situation a déjà été reconnue dans la décision de la GCR, datée du 1^{er} février 2023 (dossier 198536-8486);
- la problématique est apparue dès la première année de la réception et a évolué avec le temps;

- malgré la réparation, le problème de fissuration ne s'est pas résorbé, il s'est plutôt aggravé avec l'apparition de nouvelles fissures à différents endroits sur le bâtiment;
- cette évolution a été remarquée en juin 2022 et a continué à se manifester au fil des mois;
- il est donc inexact de dire que les nouvelles fissures sont des événements indépendants et hors du délai de réclamation, il s'agit plutôt d'une situation qui a progressé dans le temps;
- toutes les nouvelles fissures ont été rapportées à l'Entrepreneur dès le 11 septembre 2023;
- le 24 novembre 2023, le Conciliateur et M. Cliche se sont présentés à sa résidence;
- lors de cette visite, le Conciliateur a pris des photos et mesures;
- M. Cliche s'est engagé à contacter le fournisseur de briques afin de vérifier s'il y avait un problème avec le produit et de procéder à des réparations dans les plus brefs délais;
- malheureusement, dans l'année qui a suivi, il n'y a pas eu d'actions prises par l'Entrepreneur malgré de nombreuses relances;
- le 1^{er} avril 2025, un rappel a été fait à M. Cliche quant aux réparations promises en novembre 2023;
- le même jour, le Conciliateur aurait contacté l'Entrepreneur, lequel se serait engagé à communiquer avec lui afin de planifier des réparations;
- le jour même, M. Cliche l'a contacté pour lui confirmer que des réparations seraient effectuées au cours du mois d'avril 2025- ceci a été confirmé par écrit;
- vers la fin avril 2025, sans préavis, deux (2) maçons se sont présentés et ont procédé uniquement à la réparation de la fissure sous la fenêtre de la cuisine;
- ils ont aussi confirmé qu'ils n'avaient pas suffisamment de briques et qu'ils n'étaient mandatés que pour une seule réparation, soit la fissure sous la fenêtre de la cuisine;
- de plus, il est souligné que l'Entrepreneur a dû revenir deux (2) fois afin de réparer la fissure sous la fenêtre;
- ceci devrait renforcer la thèse qu'il y a des problèmes associés aux matériaux et/ou travaux.

[23] Quant au point 2 de la réclamation, il précise ce qui suit :

- il y a une zone où le béton est manquant depuis la livraison du bâtiment;
- un employé de l'Entrepreneur, du nom de Michel Valcourt, a réparé le coin de béton manquant;
- la réclamation est pour le même problème, puisque la réparation n'a pas tenu.

[24] M. Kairi affirme que cette situation lui cause du stress et donc une absence de paix d'esprit pour lui et sa famille, alors que ce projet de vie dans lequel il a investi toutes ses économies se voulait un lieu de sécurité, véritable foyer.

[25] Il termine en remerciant l'Entrepreneur, faisant appel à son sens de professionnalisme et de bonne foi pour la suite.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DES BÉNÉFICIAIRES

[26] Aux questions de Me Provençal, M. Kairi précise que :

- en regard du point de réclamation 2, la réparation a été faite après la livraison du bâtiment soit, autour du 8 octobre 2021;
- en regard du point de réclamation 1, lors de la première décision (dossier 198536-8486, 1^{er} février 2023, point no 3), la seule fissure rapportée était celle sous la fenêtre de la cuisine;
- la nouvelle dénonciation est pour quelques fissures réparties sur les quatre (4) côtés du bâtiment;
- il ne peut pas dire où, avec précision, se situent les fissures dans les photos transmises le 28 mai 2025, prises par le Conciliateur (A-10);
- il se réfère aux photos dans la Décision (pages 6, 7 et 8);
- il affirme que le Conciliateur a pris des notes et plus de détails quant aux fissures.

- [27] Questionné par l'arbitre, il affirme qu'il y a au moins une (1) ou deux (2) fissures sur chaque côté du bâtiment.
- [28] Aux questions posées par Me Provençal quant aux échanges entre l'Entrepreneur et lui-même³, il précise avoir obtenu des assurances de la part l'Entrepreneur que des travaux seraient entrepris.
- [29] M. Kairi affirme qu'il y a d'autres courriels que ceux communiqués, bien que rien n'ait été déposé.

REPRÉSENTATIONS DE L'ENTREPRENEUR

- [30] M. Cliche précise ce qui suit :
- quant au point 1, aucun ingénieur n'est venu se prononcer quant à une situation problématique - il n'y a pas de fissures à la fondation ni à l'intérieur du bâtiment;
 - il y a eu réparation de certaines fissures, soit tout ce qui est en relation avec la fenêtre de la cuisine;
 - il a arrêté les démarches suite à l'arbitrage;
 - il attend de savoir si c'est réellement garanti ou pas;
 - il précise que : « ce n'est pas qu'on ne veut pas le faire, c'est plus une, ...si j'ai pas à le faire on le fait pas, si c'est pas couvert par la garantie, on ne le fait pas. »
 - il ajoute que les briques sont encore au bureau;
 - il parle d'acharnement comme pour un point quant au plancher dans une décision antérieure.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ENTREPRENEUR

- [31] Suite aux questions de Me Provençal, M. Cliche précise que :
- il pense que les travaux du mois d'avril 2025 étaient pour les fissures dénoncées quant à la fenêtre de la cuisine;
 - il avoue ne plus savoir ce qui est quoi, car il y a eu plusieurs événements reliés à ce projet de construction;
 - il précise ne pas intervenir, car les points de réclamation ne sont pas reconnus par la GCR;
 - pour le point de réclamation 2, il y a eu réparation et ça a décollé après trois (3) ans;
 - si ce n'est pas couvert, il n'y retournera pas.
- [32] M. Kairi affirme n'avoir aucune question pour M. Cliche.
- [33] Il affirme avoir déjà partagé tout ce qu'il avait à dire quant aux échanges avec l'Entrepreneur, lequel s'était engagé à revenir pour réparer les fissures.

REPRÉSENTATIONS DE L'ADMINISTRATEUR

- [34] La Conciliateur précise que:
- dans le premier dossier (dossier 198536-8486), il n'était pas le conciliateur au dossier;
 - à la lecture de cette décision, il comprend qu'il y avait des fissures à la maçonnerie sous la fenêtre de la cuisine;
 - le point avait été reconnu et des travaux ont été faits;
 - quant au point 1 à sa Décision, les fissures étaient à plusieurs endroits sur le bâtiment, tel qu'en fait foi, les photos consignées à sa Décision.
- [35] Le Conciliateur commente les photos contenues dans sa Décision.

³ Courriel transmis aux parties, le 3 octobre 2025.

- [36] Il note que lors de sa visite, il a pu constater que le travail avait été repris sous la fenêtre de la cuisine.
- [37] Il commente ensuite sa Décision :
- en se référant à ses photos, il précise que le bâtiment est très profond et que les murs la en maçonnerie sont très longs;
 - dans cette situation, il est avisé, selon les standards de la construction, d'installer des joints de rupture dans les murs de parement;
 - les fissures observées sont quand même considérées comme capillaires au niveau de la dimension, mais il y avait des éléments de maçonnerie, soit des briques qui étaient fissurées;
 - il a finalement basé sa Décision sur la pièce A-8;
 - il affirme que sa compréhension du courriel est que le Bénéficiaire a dénoncé les fissures en novembre 2023;
 - il revient à la Décision pour préciser que la dénonciation est à l'extérieur de la période de garantie pour les vices cachés;
 - il indique qu'il n'y a pas d'indices que le bâtiment est en train de se disloquer;
 - il est sans équivoque à l'effet que l'intégrité du mur n'est pas en cause;
 - les fissures sont habituelles dû à la dimension des surfaces;
 - selon lui, l'ouvrage est adéquat;
 - pour ce qui est du point de réclamation 2, il regarde s'il y a des fissures et l'élément qui est supporté au-dessus;
 - il conclut qu'on est hors de la couverture de la malfaçon et du vice caché et qu'il n'y a pas d'indice de perte imminente d'intégrité structurale menant à une perte même partielle du bâtiment.
- [38] À la question du Tribunal quant aux réparations qui pourraient être contemplées quant au point 1, il explique qu'il faudrait poser des joints de rupture chaque six (6) à neuf (9) mètres.
- [39] Il réaffirme que le nombre et le type de fissures ne remettent pas en cause, l'intégrité du bâtiment.

CONTRE- INTERROGATOIRE DU REPRÉSENTANT DE L'ADMINISTRATEUR

- [40] M. Kairi questionne le Conciliateur au sujet de la visite du 24 novembre 2023.
- [41] Le Conciliateur répond qu'il a les photos de cette visite.
- [42] Ces photos ont rapport aux mêmes fissures que celles dans sa Décision.
- [43] Le Conciliateur se rappelle que M. Cliche avait confirmé, le 24 novembre 2024, qu'il ferait les réparations nécessaires sous la fenêtre de la cuisine et pas ailleurs.
- [44] L'Entrepreneur affirme n'avoir aucune question.

PLAIDOIRIES

- [45] M. Kairi affirme fait appel au sens du devoir et de la bonne foi de M. Cliche qui s'était engagé à faire les réparations.
- [46] Il veut avoir la tranquillité d'esprit qu'un propriétaire devrait avoir lorsqu'il fait l'achat d'une résidence.
- [47] M. Cliche indique n'avoir aucun autre commentaire à formuler.
- [48] Me Provençal rappelle que la fin des travaux a eu lieu le 10 mars 2022.

- [49] Il précise que la découverte des fissures au parement de brique a eu lieu en novembre 2023 (A-8), donc nous sommes dans la seconde année quant à la couverture pour vices cachés;
- [50] Il soumet que la preuve démontre, par le témoignage du Conciliateur, que cette situation n'a pas la gravité d'un vice caché : il n'y a que des fissures capillaires minimales et qu'il n'y a pas d'enjeu quant à l'intégrité de la structure.
- [51] Quant aux engagements entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, il en prend note, laissant la discrétion au Tribunal, précisant par ailleurs que cela ne lie pas la GCR, qui n'a pas reconnu les points de réclamation dans la Décision.
- [52] Concernant le point 2 de la réclamation, il précise que l'on n'est pas devant une situation de vice de conception ou de construction qui peut mener à la perte du bâtiment, tel qu'expliqué par le Conciliateur.
- [53] Il demanderait que les conclusions de la Décision soient maintenues et que les frais soient imputés en conformité avec l'article 123 du Règlement.

ANALYSE ET DISCUSSION

- [54] Le Tribunal entend le représentant des Bénéficiaires lorsqu'il précise qu'il a droit au bénéfice du Règlement cela étant, il faut qu'il tienne compte des garanties, de leurs limites et des exclusions applicables.
- [55] Le Règlement prévoit des délais depuis la découverte de vices et de malfaçons.
- [56] Il est aussi bon de rappeler qu'il appartient en aux parties de remplir le fardeau de preuve qui incombe à chacun, selon les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec qui se lisent comme suit :

« 2803 C.c.Q. **Fardeau de la preuve** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804 C.c.Q **Existence d'un fait** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

- [57] Quant au point de réclamation 1, le Tribunal conclut que:
- la ou les fissures rapportées sont mineures et peuvent être qualifiées de malfaçons;
 - qu'elles soient visibles ou non-apparentes au moment de la réception, les critères spécifiés au paragraphe 10 du Règlement ne sont tout simplement pas rencontrés;
 - les Bénéficiaires n'ont produit aucune preuve indépendante (expertise) permettant d'établir que la fissuration est un symptôme annonciateur d'un problème plus grave, soit un vice, notamment de conception ou de construction qui pourrait compromettre l'intégrité et la durabilité du bâtiment;
 - le Conciliateur a confirmé que la durabilité et l'intégrité du bâtiment ne sont pas affectées.
- [58] Le Tribunal tient tout de même à souligner que le Conciliateur est d'avis que le travail n'a pas été fait selon les règles de l'art et qu'il aurait fallu, dû à la longueur du bâtiment, installer des joints de rupture permettant d'absorber les mouvements de dilatation de la maçonnerie causée par les variations de température et d'humidité au fil des saisons.
- [59] Cette affirmation devrait rapidement être évaluée indépendamment par les Bénéficiaires afin qu'ils aient la paix d'esprit recherchée et puissent ensuite prendre les bonnes actions pour la suite.

- [60] Quant au point de réclamation 2, le Tribunal note le fait qu'une réparation avait été faite mais qu'elle n'a pas tenue.
- [61] Le Tribunal trouve désolant le propos de l'Entrepreneur à l'effet que si ce n'est pas couvert, il n'y retournera pas.
- [62] La reprise a été faite par l'Entrepreneur et il n'est pas déraisonnable que les Bénéficiaires s'attendent à ce que celle-ci dure dans le temps.
- [63] Le Tribunal exerce donc sa discrétion et ordonne que la reprise du travail soit faite.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires en regard du point 1 de la réclamation;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur en regard du point 1 de la réclamation;

ACCUEILLE la demande des Bénéficiaires en regard du point 2 de la réclamation;

REJETTE la conclusion du Conciliateur en regard du point 2 de la réclamation;

ORDONNE à l'Administrateur, de verser les frais d'arbitrage conformément à l'article 123 du Règlement.

WESTMOUNT, le 29 mai 2026

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité