

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 183614-14798
N° dossier GAMM : 2026-04-19

Entre

Robert Gallinchand
Micheline Beaulieu Gallichand
Bénéficiaires

Et

9355-5969 Québec inc. (Construction Danam)
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Micheline Beaulieu Gallichand
Pour l'entrepreneur :	Joé Moisan
Pour l'administrateur :	M ^e Valérie Lessard
Date d'audience :	17 juillet 2026
Lieu d'audience :	À distance (conférence Teams)
Date de la décision :	17 août 2026

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Robert Gallichand
Micheline Beaulieu Gallichand
403-11965, rue d'Ambroise
Mirabel (Québec) J7J 0S6

Entrepreneur :

9355-5969 Québec inc.
Autrement dénommée Construction Danam
408, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2G1

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et sa procureure : M^e Valérie Lessard
Même adresse que ci-dessus

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 28 avril 2026¹.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

- [3] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire quant aux éléments pertinents du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

- 8 octobre 2020 : Signature du contrat préliminaire² et du contrat de garantie³ entre les Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- 9 juin 2021 : Publication de la déclaration de copropriété au Registre foncier et constitution du Syndicat de la copropriété Luxxicté - 11965⁴;
- 13 juillet 2021 : Signature du formulaire d réception des parties privatives par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, indiquant une date de réception sans réserve au 13 juillet 2021⁵;
- 15 juillet 2021 : Signature de l'acte d'acquisition entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur⁶;
- 8 février 2026 : Signature du formulaire de réclamation par les Bénéficiaires⁷;
- 16 février 2026 : Avis de quinze jours⁸;
- 17 mars 2026 : Visite de conciliation⁹;
- 31 mars 2026 : Décision de l'Administrateur¹⁰;

¹ Pièce A-2.

² Pièce A-4.

³ Pièce A-5.

⁴ Pièce A-6, p. 20.

⁵ Pièce A-7.

⁶ Pièce A-8.

⁷ Pièce A-9.

⁸ Pièce A-10.

⁹ Pièce A-1.

¹⁰ Pièce A-1.

- 19 avril 2026 : Demande d'arbitrage¹¹;
- 28 avril 2026 : Nomination de l'Arbitre par le GAMM¹² et réception de la décision par l'Arbitre;
- 5 mai 2026 : Réception du cahier des pièces de l'Administrateur;
- 5 mai 2026 : Demande de la disponibilité des parties et procureure pour la conférence de gestion;
- 14 mai 2026 : Conférence de gestion;
- 12 juin 2026 : Réception des pièces complémentaires des Bénéficiaires;
- 17 juillet 2026 : Audience;
- 17 août 2026 : Sentence.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [4] Le Tribunal a été saisi à la suite d'une demande d'arbitrage du 19 avril 2026¹³, de la part des Bénéficiaires, à l'égard d'une décision de l'Administrateur en date du 31 mars 2026¹⁴ (ci-après la « **Décision** »).
- [5] La Décision comporte deux points libellés comme suit :
- « 1. *Conduit et prise d'air du système de chauffage au gaz* »;
- « 2. *Demande de remboursement factures* ».
- [6] Ces points ont été rejetés aux motifs suivants :
- Concernant le point 1 : « *la visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché. (...) Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que ce vice caché n'a pas été découvert dans les trois années suivant la réception du bâtiment* »;
 - Concernant le point 2 : « *il s'agit d'une demande de remboursement pour des travaux qui ont été réalisés par le bénéficiaire avant l'intervention de l'administrateur. (...) Or, l'administrateur est d'avis que les travaux qui ont été*

¹¹ Pièce A-2.

¹² Pièce A-2.

¹³ Pièce A-2.

¹⁴ Pièce A-1.

exécutés par le bénéficiaire avant la visite des lieux étaient nécessaires, mais toutefois non conservatoires. En effet, la situation qui était en place avant que ces travaux ne soient exécutés, n'affectait pas la sécurité des occupants et n'était pas de nature à causer une détérioration prématurée du bâtiment ou de l'unité. »

Pièces

[7] Le 5 mai 2026, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-10, dont la liste figure au cahier de l'Administrateur.

[8] Le 12 juin 2026 et 15 juillet 2026, les Bénéficiaires ont communiqué plusieurs documents, dont les suivants sont des pièces complémentaires à celles figurant déjà dans le cahier :

B-1 : Bons de travail de GMP Énergie en date des 9 février 2023, puis 18 et 19 février 2025, puis 6, 26, 27 janvier 2026;

B-2 : Courriel de Pointe-Claire Cheminée et rapport d'inspection joint en date du 15 avril 2026;

B-3 : Relevés météo de janvier et février 2026;

B-4 : Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur du 9 juin 2022.

Bâtiment

[9] L'objet du litige est une unité de copropriété sise au 403-11965, rue d'Ambroise, à Mirabel (ci-après le « **Bâtiment** »).

[10] Il s'agit d'une « *fraction d'un immeuble tenue(sic) en copropriété divise* »¹⁵.

Règlement

[11] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[12] À ce titre, le Bâtiment est assujetti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)¹⁶.

¹⁵ Pièces A-6, p. 19 et A-8, pp. 1 et 2.

¹⁶ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

- [13] Le Règlement est d'ordre public¹⁷. « Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires. »¹⁸ (Nos soulignés)
- [14] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 34 du Règlement :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° 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 en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des 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

¹⁷ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., [2020 QCCA 509](#), par. 13; Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc., [2011 QCCA 56](#), par. 13; Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

¹⁸ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

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;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)

- [15] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.
- [16] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.
- [17] Les articles 35 et suivants, puis 116 du Règlement, se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

«35. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à

moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus 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.

36. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

38. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)

Documents contractuels

[18] Au sens du Règlement, le contrat de garantie a été conclu le 8 octobre 2020¹⁹.

[19] Le « *Formulaire d'inspection préreception* » a été complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires. Il mentionne une « *date de fin des travaux* » au 13 juillet 2021 et une réception à la même date (« **Réception** »)²⁰.

¹⁹ Pièce A-5.

²⁰ Pièce A-7.

- [20] La Réception s'est faite « *sans réserve* ». En particulier, le Tribunal constate qu'aucune réserve n'a été émise quant au « système de ventilation et de chauffage ».
- [21] La date convenue pour les travaux de parachèvement était le 13 août 2021.
- [22] Selon la Décision, la « *situation (objet de la réclamation a été) observée le 6 janvier 2026, dans la cinquième année suivant la réception* »²¹.
- [23] La réclamation sera, par la suite, déposée le 8 février 2026²². C'est sur la base de celle-ci que la Décision sera rendue le 31 mars 2026, après une visite de conciliation tenue sur place le 17 mars 2026.
- [24] Les questions en litige sont ainsi de déterminer si :
- la situation dénoncée au point 1 est qualifiable de vice caché uniquement ou si elle est d'une gravité telle qu'elle peut se qualifier de vice majeur;
 - les frais avancés par les Bénéficiaires en lien avec le point 1 sont des travaux nécessaires, conservatoires et urgents au sens du Règlement.
- [25] Se pose également la question de savoir si la ou les problématiques à l'origine de la réclamation se situent dans les parties communes ou privatives du Bâtiment, ce qui est déterminant de l'intérêt d'agir des Bénéficiaires.

La preuve des Bénéficiaires

- [26] La Bénéficiaire, Micheline Beaulieu Gallichand, est entendue comme unique témoin de fait. Elle explique avoir subi un arrêt de chauffage et d'eau chaude en janvier 2026. Elle explique avoir fait appel à GMP Énergie à ce sujet dans la mesure où son appareillage est loué auprès d'Energir.
- [27] Dans son bon de travail du 6 janvier 2026, le technicien Farid Allouche note ce qui suit²³ :

« Remplacer l'ensemble détection-allumage. Nettoyer le piège à condensat. L'évacuation était complètement(sic) bloquée par la glace. Aviser le responsable de cette problématique et essayer de trouver la solution FINALE. L'évacuation n'est pas incluse dans le programme GMP énergie(sic) et toute exécution pour régler ledit problème sera facturable. »

²¹ Pièce A-2.

²² Pièce A-9.

²³ Pièce B-1.

- [28] La Bénéficiaire explique que le technicien en question s'est rendu sur le toit pour y « faire quelque chose » et qu'à la suite de cette première intervention, le problème s'est résolu.
- [29] Peu de temps après, fin janvier, le problème est réapparu. Elle a donc fait un second appel de service auprès de GMP Énergie.
- [30] Dans son bon de travail du 27 janvier 2026, le technicien Adan Gonzales indique ce qui suit²⁴ :

« remis le tuyau a fumme a ca place (sic). La cliente doit faire vérifier le tuyau et le faire débloquer par especialiste (sic). Le chauffe-eau fonctionne si tuyau d evacuation est sans obstruction (sic). »

- [31] La Bénéficiaire a effectivement fait appel à un « spécialiste », à savoir Pointe-Claire Cheminée. Lors de la conférence de gestion du 14 mai 2026, le témoignage d'un représentant de celle-ci avait été annoncé par les Bénéficiaires. Il n'y en a finalement pas eu lors de l'audition.
- [32] Néanmoins, dans le « rapport d'inspection » de Pointe-Claire Cheminée, que la Bénéficiaire date de février 2026, il est indiqué ce qui suit²⁵ :

« Suite a(sic) un appel de Mme Gallichand concernant un problème de chauffage qui ne fonctionnait pas et que la compagnie GMP n'a(sic) été capable de régler le problème. Après avoir défait les conduits d'évacuation de l'appareil, j'ai remarqué que ces derniers étaient obstrués.

Nous avons réussi à dégager après avoir soufflé de l'air chaud à l'intérieur et passer(sic) une tige avec un fouet pour briser l'accumulation de glace(sic) à l'intérieur des conduits d'évacuation.

NOTE(sic) Ce problème s'est produit trois fois lors de la saison froide au mois de Janvier. DÛ À UNE MAUVAISE PENTE DES CONDUITS D'ÉVACUATIONS(sic), CES DERNIERS RETIENNENT L'EAU AU LIEU QUE CELLE-CI COULE VERS L'APPAREIL POUR LE DRAINAGE.

Ce problème est un vis(sic) caché. Pour corriger cette anomalie il faut avoir accès au grenier et il n'y a aucune porte d'accès pour le moment. »

²⁴ Pièce B-1.

²⁵ Pièce B-2.

- [33] Les interventions de Pointe-Claire Cheminée, qui semblent avoir été au nombre de trois, ont donné lieu à des factures émises et payées par les Bénéficiaires pour un coût total de 2 242,02 \$²⁶.
- [34] La Bénéficiaire explique que c'est avec ces interventions qu'elle a réalisé que la problématique de chauffage trouvait sa source dans l'évacuation plutôt que dans l'appareillage lui-même.
- [35] Elle produit en effet des appels pour des bons de travail de GMP Énergie, datés de 2023 et 2025, et elle reconnaît qu'elle a eu des problèmes de chauffage et d'eau chaude durant ces années-là. Cependant, elle était convaincue qu'ils étaient dus à l'appareillage, raison pour laquelle elle a fait des appels de services à GMP Énergie plutôt que de dénoncer à l'Entrepreneur et à l'Administrateur l'appareillage ayant été installé dans le cadre d'un contrat de location via Energir.
- [36] Elle explique aussi qu'il y a eu une problématique majeure de fissuration dans son unité et elle produit à ce sujet un courriel contenant des photographies prises en 2022²⁷.
- [37] À la suite de cette problématique, des travaux ont eu lieu en 2022 (par un sous-traitant de l'Entrepreneur), notamment au niveau de l'entretoit où se situe le conduit d'évacuation de l'appareillage. C'est à la suite de ces travaux qu'elle a commencé à avoir des problèmes, qu'elle a initialement attribués à l'appareillage plutôt qu'à son évacuation.
- [38] Elle précise aussi que l'appareillage initialement livré avec l'unité a été remplacé en 2022.
- [39] En contre-interrogatoire par le représentant de l'Entrepreneur et M^e Lessard, elle reconnaît qu'elle n'a pas fait procéder à une inspection par caméra ou à des prises de mesures sur le conduit, car cela serait impossible en raison de la configuration des lieux.
- [40] Elle reconnaît également ne pas avoir fait de dénonciation en 2023 ou en 2025, malgré le fait qu'elle a commencé à rencontrer des problèmes de chauffage durant ces années-là.

La preuve de l'Entrepreneur

- [41] Joé Moisan est entendu comme seul témoin de fait.

²⁶ Pièce A-1, annexes III, IV et V.

²⁷ Pièce B-4.

- [42] Il indique essentiellement qu'aucune investigation au niveau du tuyau d'évacuation n'a été faite et qu'à ce stade, ce ne sont que des suppositions.

La preuve de l'Administrateur

- [43] Le Conciliateur est entendu. Il relate son parcours professionnel, lequel est aussi décrit dans son *curriculum vitae*²⁸.
- [44] Il explique que la situation ayant été dénoncée en janvier 2026, soit en regard de la date de fin de travaux en juillet 2021, dans la « *cinquième année* » de la garantie, elle doit être analysée sous l'angle d'un « *vice majeur* ». Or, s'il y a un problème de chauffage et d'eau chaude, celui-ci ne met pas en péril la solidité ou l'intégrité du Bâtiment.
- [45] La problématique peut se qualifier de vice caché, mais la garantie afférente était expirée lorsque la dénonciation a été faite en janvier 2026.
- [46] À ce sujet, il estime que la Bénéficiaire aurait dû dénoncer dès 2023 son manque de chauffage. Sa dénonciation en janvier 2026 n'a pas été faite dans un délai raisonnable.
- [47] Pour toutes ces raisons et bien que la « *situation relative au conduit mérite d'être vérifiée et (...) les correctifs appropriés (...) apportés* », cela n'est pas couvert par le plan de garantie.
- [48] En contre-interrogatoire par l'Entrepreneur, il confirme que la garantie comporte certaines exclusions et, notamment, celles prévues à l'article 12, 1° et 3° du Règlement qui se lisent comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire; »

Plaidoiries

- [49] La Bénéficiaire estime qu'il y a eu des problèmes à partir des travaux en 2022. Elle reconnaît toutefois qu'elle n'est pas une experte, mais s'appuie sur le « bon sens ».

²⁸ Pièce A-3.

- [50] Elle ajoute qu'il n'y a pas d'accès au conduit d'évacuation sans ouvrir le plafond, ce qu'elle se refuse à faire pour en avoir le cœur net.
- [51] Elle estime qu'un problème de chauffage et d'eau chaude est un problème majeur, même si l'immeuble ne s'effondre pas. Lorsque les températures sont basses, la Bénéficiaire ne peut pas dire que le logement est « confortable ».
- [52] Pour ce qui est de la dénonciation, la Bénéficiaire a attendu qu'un expert lui démontre l'origine pour dénoncer.
- [53] Elle indique également que son syndicat des copropriétaires refuse d'agir en prétendant que ce serait purement privatif.
- [54] L'Entrepreneur n'a pas de commentaire additionnel à faire.
- [55] M^e Lessard rappelle que le fardeau de la preuve repose sur les épaules des Bénéficiaires. Le plan de garantie comporte des limites en regard du droit commun du *Code civil du Québec*. Il doit être appliqué strictement pour la pérennité du plan. C'est notamment ce que prévoit l'article 7 du Règlement.
- [56] L'Administrateur a rejeté les deux points, car la problématique de chauffage ne se qualifie pas de vice majeur. Il n'y a pas de perte de l'ouvrage. La problématique de chauffage est « localisée ».
- [57] S'y ajoute le fait que la dénonciation serait tardive en regard des premières manifestations en 2023 et en 2025. Les Bénéficiaires n'avaient pas à localiser l'origine pour dénoncer, même s'il y a certaines composantes (appareil de chauffage loué) exclues du plan de garantie.

Analyse et décision

- [58] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur²⁹ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui³⁰. L'arbitrage est un procès « *de novo* »³¹.

²⁹ *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

³⁰ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

³¹ *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

[59] Les Bénéficiaires sont en demande. Ils ont le fardeau d'une preuve³² prépondérante³³, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal³⁴, la bonne foi étant toujours présumée³⁵.

[60] « Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »³⁶ (Nos soulignés)

[61] Plus spécifiquement, le Bénéficiaire doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage de la Décision rencontre les critères du vice majeur au sens de l'article 27 (5) du Règlement, lequel se lit comme suit :

« 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 : (...) »

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; (...) ».
(Nos soulignés)

[62] Dans la mesure où la notion de vice majeur est au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, en fonction de la preuve par ailleurs déposée ou administrée.

[63] « *Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q.³⁷, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle.* (...) ».

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc (...) recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment de tout dommage sérieux subi par

³² Art. 2803, C.c.Q.

³³ Art. 2804, C.c.Q.

³⁴ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 RCS 282, p. 291.

³⁵ Art. 2805, C.c.Q.

³⁶ Louezi et Construction Plani-Choix inc., 2015 CanLII 154358 (QC OAGBRN), par. 37.

³⁷ Dans le cadre du Règlement, l'article 27 (5).

l'ouvrage immobilier. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière, importante, l'usage normal de l'ouvrage. (...).

La perte de l'ouvrage envisagée à l'article 2118 C.c.Q. doit être imputable à certaines causes. Celles-ci sont au nombre de quatre : un vice de conception, de construction ou de réalisation ou de sol. (...).

Signalons deux autres distinctions relatives aux vices visés par la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. par rapport à ceux règlementés par la garantie de qualité du vendeur suivant l'article 1726 C.c.Q. Contrairement au vice couvert par la garantie de qualité du vendeur qui est analysé eu égard au déficit d'usage, le vice de la responsabilité légale du contrat d'entreprise doit plutôt, quant à lui, être étudié sous l'angle d'une perte de l'ouvrage. Il est possible, voire probable, que les notions de déficit d'usage et de perte puissent se chevaucher (...).

*Enfin (...), il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.c.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en effet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage.*³⁸ (Nos soulignés)

- [64] Plus spécifiquement et pour les besoins de la présente sentence, retenons que la notion de perte de l'ouvrage s'interprète largement : il ne s'agit pas nécessairement d'un vice de nature à provoquer l'effondrement de l'ouvrage; il suffit qu'il affecte une partie importante de l'immeuble ou rende son utilisation difficile³⁹.
- [65] À ce propos, la procureure de l'Administrateur a produit un « *cahier des sources de l'Administrateur* », dans lequel figure la copie d'une sentence rendue l'arbitre Jean-Philippe Ewart dans *Biron c. 9317-3938 Québec inc.*⁴⁰, où ce dernier indique ce qui suit :

³⁸ Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* » dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435.

³⁹ *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#), par. 3; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, [2015 QCCA 1521](#), par. 9; *Martel c. Ouellet*, [2008 QCCS 3860](#), par. 86; *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#), par. 96-99; *Viala c. Ligeron*, [2011 QCCS 5514](#), par. 285-287; *Syndicat des copropriétaires 3600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, [2018 QCCS 332](#), par. 82; *Syndicat de copropriété 375 à 385 des Érables et 7534728 Canada inc.*, [2017 CanLII 153452 \(QC OAGBRN\)](#), par. 12-24

⁴⁰ [2021 CanLII 123394 \(QC OAGBRN\)](#).

« [42] Les tribunaux et les auteurs doctrinaux ont, à de maintes reprises, confirmé que cette disposition est d'ordre public et a comme objectif d'assurer la protection des immeubles, des propriétaires et du public en général.

[43] Néanmoins, la mise en œuvre de cette garantie et de la présomption de responsabilité est contingente au respect de certaines conditions, tel qu'identifiées entre autres dans l'affaire *Deguisse c. Montminy* et ensuite confirmée

[44] par notre Cour d'appel dans l'affaire *Tetratich* :

« [791] Quatre éléments sont essentiels pour que la présomption de responsabilité s'applique, soit :

a. ouvrage immobilier;

b. la présence d'une perte totale ou partielle d'ouvrage ou à tout le moins une menace de perte;

c. la perte doit être due, soit :

1. vice de conception;

2. vice de construction;

3. vice de réalisation;

4. vice du sol.

d. la perte doit survenir dans les cinq ans. »

[45] Dans les circonstances, les balcons des étages supérieurs sont rattachés structurellement au Bâtiment et la preuve ne démontre pas que les colonnes entre les balcons et la dalle de béton arrière constituent le seul support intégré des balcons.

[46] Par ailleurs, en ce qui concerne le critère fondamental de la perte d'ouvrage, les courants jurisprudentiels et doctrinaux majoritaires confirment qu'une interprétation large s'applique à la notion de « perte ». Le soussigné s'exprime à ce sujet dans *Provencher-Kernisan* en se fondant sur les auteurs *Edwards* et *Rodrigue* qui s'expriment ainsi :

« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. ... La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.-C., recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. » [...].

En revanche, il est important de ne pas perdre de vue que le dommage subi, qu'il soit actuel, ou à venir, doit être majeur afin d'être qualifié de perte. En particulier, la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q. ne trouve pas application à l'égard de simples malfaçons ou de vices de faible importance qui ne nuisent pas à la solidité ou à l'intégrité de l'ouvrage. »

[47] De plus, ces auteurs ajoutent :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. » (Nos soulignés)

[48] Dans le cadre d'un vice de 1726, en plus de son caractère occulte, le texte spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui entraîne un déficit d'usage au point que « l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix » alors que dans le cas d'un vice de 2118, on recherche plutôt la perte de l'ouvrage, dans sa définition législative et jurisprudentielle, liée à la solidité et viabilité de la construction visée. »

[66] Dans *Verville c. Poirier*⁴¹, la Cour d'appel a ainsi mentionné ce qui suit :

« [45] Il en résulte certainement une perte pour l'intimée qui n'arrive pas à chauffer adéquatement sa maison, ce qui limite ses activités par temps froid, l'obligeant même à dormir avec une tuque et à travailler avec des gants. »

[67] Toutefois, cet élément n'était pas isolé et le juge de première instance avait pris soin d'indiquer que son analyse (critiquée en appel) ne devait pas être « *comprise comme une étude en silos* »⁴².

⁴¹ [2021 QCCA 124](#).

⁴² *Ibid.*, par. 27.

- [68] De plus, la Cour qui fait une analyse de la notion de vice de construction en comparaison avec celle de simple malfaçon prend elle-même soin de rappeler que l'existence de la première suppose de « *prouver la perte de l'ouvrage et le fait que cette perte découle d'un vice de construction* »⁴³.
- [69] En d'autres termes, quand bien même un problème de chauffage et d'eau chaude pourrait s'analyser en une perte, encore faudrait-il qu'il eut été démontré, idéalement par une preuve ici totalement absente, qu'elle découle d'un vice de construction ou de conception en tant que tel.
- [70] À l'inverse et comme l'a fait ici l'Administrateur, un problème d'eau chaude ou de chauffage intermittent ou saisonnier a plutôt été qualifié de vice caché. Dans *Caza c. Marquis*⁴⁴, l'arbitre Jean Morissette a mentionné ce qui suit au sujet d'un « chauffage déficience dans la chambre principale et le garde-robe » :

« [81] L'Administrateur fait état que la date du 28 janvier 2015 devrait être utilisée pour établir le délai de départ de 6 mois inscrit au Règlement. Ce n'est qu'au moment où le Bénéficiaire a pu constater que les efforts de balancement du système de chauffage n'ont pas porté les fruits escomptés, qu'il réalise alors qu'il s'agit non pas d'un ajustement normal du système de chauffage et qu'il y a là un vice devant être dénoncé à l'Administrateur. L'Entrepreneur sur cette question réitère, encore aujourd'hui, que la situation est une question de balancement, alors que ce n'est pas le cas;

[82] Ce n'est qu'après qu'on ait procédé au déplacement du thermostat et à l'ajout d'un conduit de ventilation que le Bénéficiaire sait qu'il s'agit d'un vice de conception du système de chauffage plutôt que de simples ajustements comme l'avait mentionné Monsieur Marquis;

[83] Ces derniers travaux, selon la preuve non contredite, ont été effectués à la fin janvier 2016 et ce n'est qu'alors que le Bénéficiaire a pu constater et comprendre que la présence d'un écart de température de 4 degrés entre le salon et la chambre à coucher à l'entrée du walk-in après ces derniers « ajustements » ne changerait pas. J'ai constaté l'absence d'une grille de ventilation dans ce garde-robe. La température dans le fond du walk-in accuse sans aucun doute un écart plus important que celui constaté dans les photos produites en preuve par le Bénéficiaire;

[84] Je considère que le Bénéficiaire ne pouvait agir en raison de la nature de la problématique et des explications tout à fait pertinentes et déterminantes que donnait l'Entrepreneur quant au balancement de son

⁴³ *Ibid.*, par. 32; dans le même sens : *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*, [2019 QCCA 926](#), par. 96.

⁴⁴ [2017 CanLII 153511 \(QC OAGBRN\)](#).

système de chauffage. Monsieur McInnes, bachelier en architecture et travaillant dans un bureau d'architecte, est en mesure de comprendre qu'un simple balancement peut effectivement corriger une carence dans des écarts de température d'un bâtiment. Par contre, lorsqu'il constate que des travaux importants sont effectués (pose d'un conduit additionnel pour amener de la chaleur dans sa chambre) il devient alors évident qu'il ne s'agit pas seulement d'un problème de balancement mais qu'une difficulté de conception existe. C'est à ce moment que le point de départ du délai de dénonciation débute;

[85] Ainsi, la dénonciation inscrite à la pièce A-5 est faite dans le délai raisonnable de six (6) mois qui est requis et plaidé par l'Administrateur dans cette affaire;

[86] Je suis ici convaincu que cet écart de température, non contredit, comporte un déficit d'usage suffisamment grave pour conclure qu'il s'agit d'un vice caché au sens du règlement. Je renverserai la décision de l'Administrateur sur ce point en accueillant la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et j'ordonnerai à l'Entrepreneur de faire toutes les réparations nécessaires pour que ce vice caché soit réparé; » (Nos soulignés)

- [71] Dans cette décision, l'arbitre a donc à la fois repoussé le point de départ du délai raisonnable au moment où le Bénéficiaire pouvait situer l'origine du problème et l'a qualifié de vice caché.
- [72] Relativement aux réparations conservatoires et urgentes, le Règlement prévoit, en son article 34 (5), un mécanisme permettant aux bénéficiaires, sans attendre la fin du processus administratif ou d'arbitrage, de voir à des « *réparations conservatoires nécessaires et urgentes* ».
- [73] Dans *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 345 inc.*⁴⁵, l'arbitre Jean-Philippe Ewart a, par exemple, ordonné à un entrepreneur la fermeture d'ouvertures dans un stationnement et une allée de garage avant la période hivernale, et ce, de manière interlocutoire, vu l'urgence.
- [74] Ceci demeure une exception au principe voulant que dans le cadre du plan de garantie, l'administrateur ou l'arbitre ordonne la réalisation de travaux plutôt qu'il n'indemnise des travaux faits par les bénéficiaires.
- [75] À ce sujet, la Cour d'appel mentionne : « *Régime d'ordre public, le Règlement vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. (...) L'action devant la Cour supérieure n'a donc pas la même finalité*

⁴⁵ [2019 CanLII 127292 \(QC OAGBRN\)](#).

que le recours fondé sur la garantie offerte par le Règlement puisqu'elle cherche plutôt à dédommager le propriétaire pour le préjudice subi. »⁴⁶

- [76] Quant aux critères, dans *Syndicat de copropriété 8105 De Londres, Brossard c. Habitations Signature Brossard inc.*⁴⁷, l'arbitre Alcide Fournier mentionne ce qui suit :

« [21] Il faut donc que les réparations satisfassent à 3 conditions : « conservatoires, nécessaires et urgentes », pour que le remboursement des travaux soit ordonné.

[22] Le dictionnaire du français Larousse écrit : conservatoire (adjectif) : relatif à la sauvegarde ou à la conservation d'un droit, d'un bien avant que n'intervienne la solution définitive du litige.

[23] Dans le présent litige, le calfeutrage de l'ensemble des portes et fenêtres du bâtiment constitue une réparation définitive et totale du désordre constaté.

[24] Malheureusement, le Tribunal ne peut considérer que le calfeutrage fait par le syndicat constitue une mesure temporaire avant que ne survienne la solution finale.

[25] En conséquence, le Tribunal ne peut ordonner le remboursement de la somme d'argent réclamée pour compenser le coût des travaux de calfeutrage. » (Nos soulignés)

- [77] Relativement aux parties communes, un copropriétaire individuel, dans le cadre limité du Règlement, n'a pas l'intérêt juridique pour présenter une réclamation sur des parties communes d'un immeuble détenu en copropriété divise. Ceci a déjà été décidé à quelques reprises.
- [78] Dans *Vincent c. Constructions Sydobert inc.*⁴⁸, l'arbitre Robert Masson a maintenu la décision du conciliateur de ne pas considérer une réclamation faite par un copropriétaire à l'égard d'un élément « *appartenant aux parties communes (article 9) à usage restreint (article 12)* ».
- [79] Réciproquement, dans *Syndicat des copropriétaires du 4601 à 4621, 2e Avenue, Montréal et Groupe Axxco-Angus inc.*⁴⁹, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu qu'un arbitrage initié par un syndicat de copropriété ne pouvait porter que sur les parties

⁴⁶ *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, [2013 QCCA 1211](#), par. 18-20.

⁴⁷ [2017 CanLII 147989 \(QC OAGBRN\)](#).

⁴⁸ [2005 CanLII 59907 \(QC OAGBRN\)](#).

⁴⁹ [2022 CanLII 54049 \(QC OAGBRN\)](#).

communes « pour lesquelles le Syndicat est bel et bien bénéficiaire au sens de l'article 1 du Règlement », à l'exclusion des « maisons de ville qui sont des parties privatives en soi, incluant les fondations, la toiture, les murs extérieurs, le gros œuvre, les balcons, les balcons-terrasses et les fenêtres ».

[80] Pour éviter ces situations, certains arbitrages sont conjoints au copropriétaire et au syndicat⁵⁰.

[81] Dans *Girard et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*⁵¹, l'arbitre France Desjardins mentionne ce qui suit :

« [56] Au surplus, le Tribunal se dit d'avis qu'il ne peut se prononcer sur la réception des parties communes dans le cadre de la présente demande. Par conséquent, le Tribunal ne peut statuer non plus sur le dénivelé des planchers qui serait, selon la seule expertise soumise à l'audience, lié à un élément de structure du bâtiment, relevant de la juridiction du syndicat de copropriété. La conciliatrice en a d'ailleurs décidé ainsi dans un dossier qui concerne une autre unité de condo du même immeuble. De plus, selon la preuve entendue à l'audition, tant l'Administrateur que le syndicat de copropriété procéderaient actuellement à des expertises sur le bâtiment et le syndicat s'apprêterait à déposer une réclamation à l'Administrateur. » (Nos soulignés)

[82] La réclamation sera ultérieurement accueillie au nom du syndicat dans *Syndicat de copropriété du 390, 400 et 420 Place du Louvre et 9119-3757 Québec inc. (Habitations Euphoria)*⁵².

[83] Ces principes ont été régulièrement et constamment appliqués par la jurisprudence arbitrale⁵³.

[84] Le Tribunal n'a recensé que deux décisions⁵⁴ à l'effet contraire de l'arbitre Jean-Philippe Ewart. Cependant, elles sont basées non sur le texte du Règlement, mais sur des articles du C.c.Q. et plus spécifiquement, sur les articles 1077 et 1081.

[85] Toutefois et comme mentionné précédemment, le recours fondé sur les dispositions de droit commun obéit à une procédure différente, soit dit avec égards.

⁵⁰ Par ex. : *Vallée et le Syndicat des Copropriétaires Chs-Baudelaire et Habitations Vally inc.*, [2007-04-19 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁵¹ [2019 CanLII 65547 \(QC OAGBRN\)](#).

⁵² [2016-12-05 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁵³ *Desjarlais et 9119-3557 Québec inc. (Habitations Euphoria)*, [2015-07-08 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Tsakiris et Madeco Royal inc.*, [2013-09-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Desjardins et Vertex Construction inc.*, [2009-05-25 \(O.A.G.B.R.N.\)](#); *Vincent et Constructions Sydobert inc.*, [2005-12-15 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

⁵⁴ *Perron et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137617 \(QC OAGBRN\)](#); *Chassé et Développement GLC inc.*, [2024 CanLII 137618 \(QC OAGBRN\)](#).

- [86] Outre l'article 1^{er} du Règlement, il est en particulier prévu un mécanisme spécifique de « *réception des parties communes* » par le Syndicat qui est distinct de la « *réception de la partie privative* » par le copropriétaire de celle-ci (art. 25 du Règlement). Or, ces documents distincts prennent toute leur importance lorsque vient le temps d'apprécier les conditions d'application des garanties.
- [87] Quant à la qualification de parties communes ou de parties privatives, il y a lieu de référer aux articles 6, 9, 12 de la déclaration de copropriété régissant l'immeuble, ce dont il résulte que « *tout conduit, toute canalisation, toute unité de climatisation et thermopompe, le cas échéant, ainsi que tout élément de services, situés à l'extérieur des bornes des parties privatives et qui desservent exclusivement une partie privative* » est une partie commune à usage restreint.
- [88] Il est également utile de mentionner la décision rendue par la Cour d'appel dans *Syndicat Les Lofts St-James Condominiums c. Landry*⁵⁵, où elle donne l'interprétation à faire de stipulations similaires, mais rappelle également la présomption édictée à l'article 1044 C.c.Q.
- [89] Il y a également lieu de tenir compte du fait que : « *La déclaration ne peut, à elle seule, avoir pour effet de modifier les bornes des parties privatives et communes tel qu'elles ont été déterminées au moyen du cadastre* »⁵⁶. (Nos soulignés)
- [90] En cas de contradiction entre le cadastre et la déclaration de copropriété, c'est le plan cadastral qui prévaut. L'auteur Denys-Claude Lamontagne⁵⁷ explique clairement pourquoi il en est ainsi, en raison de la facture de l'article 2175 C.c.B.-C. devenu 3030 C.c.Q. L'auteur Christine Gagnon⁵⁸ opine aux mêmes effets.
- [91] La Cour d'appel, dans *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*⁵⁹, a aussi confirmé qu'en copropriété divise :

« [62] *L'assiette d'une partie privative ne peut correspondre à autre chose que l'aire de surface mesurée à l'intérieur des bornes de cette même*

⁵⁵ [2021 QCCA 679](#).

⁵⁶ Serge ALLARD, « La copropriété divise » dans : *Répertoire de Droit*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, 2014, Montréal, p. 1, pp. 2 et 6.

⁵⁷ Denys-Claude LAMONTAGNE, « Copropriété divise : enregistrement et problèmes connexes » dans : *Récents développements en droit de la copropriété divise*, Montréal, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Éditions Thémis, 1993, p. 391, à la p. 395; au même effet, Serge ALLARD, « Les nouvelles modalités de la copropriété par phases (selon la méthode des déclarations de copropriété concomitantes) » dans : *La Copropriété*, Extraits du *Répertoire de Droit/Nouvelle Série*, Coédition : Chambre des notaires du Québec et Les Éditions Yvon Blais, 1996, p. 1, à la p. 19.

⁵⁸ Catherine BÉLAND, « Copropriété divise » dans : *Copropriété*, Montréal, Éditions LexisNexis, Jurisclasseur Québec, collection Thema, 2017, fascicule 2, pp. 5 et 6.

⁵⁹ *Ville de Montréal c. 9114-6308 Québec inc.*, [2017 QCCA 331](#); voir le par. 62.

partie privative, alors que les mesures indiquées au plan cadastral sont présumées exactes (art. 3027, al. 2 C.c.Q.). »

- [92] Plusieurs décisions de la Cour supérieure⁶⁰ ont appliqué ces principes.
- [93] Il en résulte que s'il peut y avoir des parties communes à l'intérieur des bornes des parties privatives, l'inverse n'est pas vrai. Tout ce qui se trouve à l'extérieur est une partie commune éventuellement à usage restreint.
- [94] Ceci étant rappelé, le Tribunal doit en tout premier lieu constater que les Bénéficiaires n'ont administré aucune preuve d'expert. Le représentant de Pointe-Claire Cheminée, dont le témoignage avait été prévu, ne s'est pas présenté.
- [95] Même en faisant preuve d'une certaine mansuétude à l'égard des Bénéficiaires et en considérant le rapport d'inspection comme un élément probant, il est acquis que Pointe-Claire Cheminée n'a pas eu accès au « grenier », soit l'entretoit, pour confirmer ce qui s'apparente à une hypothèse à savoir qu'il y aurait une « *mauvaise pente des conduits d'évacuation* ».
- [96] Pour prétendre à un vice dit « majeur » au sens de l'article 2118 C.c.Q., auquel renvoie l'article 27 du Règlement, il faut et ce fardeau de preuve est celui des demandeurs à l'arbitrage, ici les Bénéficiaires, la preuve d'une perte, d'une part et, d'autre part, que celle-ci résulte d'un vice de construction.
- [97] « Bien que l'article 2118 C.c.Q. puisse faire naître une présomption, il revient néanmoins au propriétaire de « prouver, par prépondérance des probabilités, la perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction », énonçait la Cour d'appel dans *Construction Dompat inc.*⁶¹. (Nos soulignés)
- [98] Le Tribunal estime que la preuve du vice n'a pas été rapportée par le seul témoignage de fait de la Bénéficiaire et des écrits basés sur des suppositions plutôt que sur des constats visuels, sans ouverture ou passage de caméra ou d'autre instrument de mesure, comme le souligne l'Entrepreneur.
- [99] Le fait que la Bénéficiaire se représente seule n'autorise pas le Tribunal à faire fi des règles de preuve.
- [100] Quant à la perte, il est évident que les problèmes d'eau chaude et de chauffage sont une situation anormale. Toutefois, elle demeure circonscrite à la période hivernale et sont fonction des températures ayant cours durant celle-ci, comme le démontre le fait qu'il n'y a pas eu de problèmes en 2024.

⁶⁰ *Les Placements Nouvelle-Vie ltée c. Ryan*, [1987] R.D.I. 277 à 279, voir les pp. 277 et 278; *D'Amour c. Larbi*, [2017 QCCS 2581](#); voir les par. 30 et 31.

⁶¹ Précité, par. 96.

- [101] S'ajoute à cela le fait que la problématique serait, selon l'hypothèse avancée par Pointe-Claire Cheminée et à certains égards par le Conciliateur, dans l'entretout qui est, selon toute vraisemblance, une partie commune.
- [102] Le Syndicat des copropriétaires fait fort probablement erreur en qualifiant ce problème de « privé ».
- [103] Dans *Robitaille c. Syndicat de la copropriété U31 Angus*⁶², la Cour du Québec (et dans une certaine mesure la Cour d'appel⁶³) a considéré qu'un problème d'alimentation en eau chaude était l'affaire du syndicat et que celui-ci devait s'en occuper sous peine d'engager sa responsabilité en application de l'article 1077 C.c.Q., lequel prévoit *in fine* des « recours récursoires ».
- [104] Il n'appartient pas au Tribunal de se prononcer plus amplement à ce sujet. En revanche, les Bénéficiaires ne semblent pas avoir l'intérêt juridique pour présenter une réclamation à l'égard des parties communes du Bâtiment dans le cadre du Règlement.
- [105] Pour l'ensemble de ces motifs, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sera rejetée, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la question du délai raisonnable de dénonciation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [106] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard de la décision rendue par l'Administrateur le 31 mars 2026, dans le dossier de la Garantie : 183614-14798;
- [107] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage (encourus à ce stade) payables par les Bénéficiaires à hauteur de 100 \$ et par l'Administrateur pour le reste, dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;
- [108] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en son lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

⁶² [2024 QCCQ 505](#).

⁶³ Demande de permission d'appel rejetée par : *Syndicat de la copropriété U31 Angus c. Robitaille*, [2024 QCCA 547](#).

Montréal, le 17 août 2026

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre