

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 :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 219008-13677
N° dossier GAMM : 2025-12-03

Entre
 S.D.C. du 14, rue du Nivolet
 Bénéficiaire
Et
 Apax Construction inc.
 Entrepreneur
Et
 La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
 Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour le Bénéficiaire :	Estelle Paquette Dufour
Pour l'entrepreneur :	M ^e Martin Côté M ^e Anne-Marie Coutu
Pour l'administrateur :	M ^e Éric Provençal
Date d'audience :	26 août 2026
Lieu d'audience :	À distance (conférence Teams)
Date de la décision :	25 septembre 2026

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaire :

S.D.C. du 14, rue du Nivolet¹

101-14, rue du Nivolet
Blainville (Québec) J7C 0L2

Entrepreneur :

Apax Construction inc.²

107-842, boulevard du Curé-Labelle
Blainville (Québec) J7C 2K9

et ses procureurs :

M^e Martin Côté
M^e Anne-Marie Coutu
610-3055, boulevard Saint-Martin Ouest
Laval (Québec) H7T 0J3

Administrateur :

La Garantie de Construction Résidentielle

300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur :

M^e Éric Provençal
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièce A-15.

² Pièce A-14.

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 4 décembre 2025³.
- [2] La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

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

6 décembre 2023	Publication de la déclaration de copropriété constitutive du Bénéficiaire ⁴ ;
31 janvier 2024	Assemblée dite de transition entre l'administration provisoire du Bénéficiaire par l'Entrepreneur et l'élection d'un nouveau conseil d'administration ⁵ ;
10 avril 2024	Avis de fin des travaux des parties communes ⁶ ;
10 décembre 2024	Rapport de réception des parties communes du bâtiment ⁷ ;
4 juin 2025	Délégation de pouvoir du Syndicat à Madame Estelle Paquette Dufour (ci-après la « Mandataire ») ⁸ ;
6 juin 2025	Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur complété par la Mandataire ⁹ ;
Date inconnue	Formulaire de réclamation complété par la Mandataire ¹⁰ ;
2 juillet 2025	Avis de 15 jours - ouverture du dossier de réclamation n° 13677 ¹¹ ;

³ Pièce A-17.

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièce A-2.

⁶ Pièce A-3.

⁷ Pièce A-4.

⁸ Pièce A-8.

⁹ Pièce A-5.

¹⁰ Pièce A-6.

¹¹ Pièce A-7.

Août/oct. 2025	Tentative de conciliation entre les Parties ¹² ;
25 novembre 2025	Décision de l'Administrateur (ci-après « Décision ») ¹³ ;
3 décembre 2025	Demande d'arbitrage de la part de la Mandataire ¹⁴ ;
4 décembre 2025	Notification de la demande d'arbitrage par le GAMM ¹⁵ ;
4 décembre 2025	Nomination de l'Arbitre par le GAMM ¹⁶ ;
17 décembre 2025	Réception du cahier de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties;
17 décembre 2025	Demande de disponibilités pour une conférence de gestion aux procureurs et Parties;
20 janvier 2026	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre;
6 mai 2026	Seconde conférence de gestion présidée par l'Arbitre;
26 août 2026	Journée d'audience présidée par l'Arbitre;
25 septembre 2026	Sentence.

Décision et point soumis à l'arbitrage

- [4] Le Tribunal est saisi de l'arbitrage du point unique de la Décision, dont le libellé est le suivant : « *unité de climatisation non conforme au plan d'ingénierie* »¹⁷. Il a été déclaré « *non reconnu* » par l'Administrateur.

Pièces

- [5] Le 17 décembre 2025, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-18 (dont la liste figure au cahier), lesquelles pièces ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus à l'audience¹⁸.
- [6] Le 1^{er} juin 2026, les procureurs de l'Entrepreneur ont produit un rapport d'expertise CEP Forensique, mis à jour en date du 13 mai 2026, ainsi qu'une lettre explicative

¹² Pièces A-9 à A-13.

¹³ Pièces A-16.

¹⁴ Pièce A-17.

¹⁵ Pièce A-17.

¹⁶ Pièce A-17.

¹⁷ Pièce A-16.

¹⁸ Procès-verbaux des deux conférences de gestion.

de l'ingénieur Luc Tremblay, lesquels ont été cotés comme pièce E-1. Le 14 août 2026, ils ont également produit une version plus lisible du document intitulé « liste des inclusions », figurant en page 16 de la pièce A-16.

- [7] De son côté, le Bénéficiaire n'a produit aucune pièce mais des argumentaires écrits les 4 juin et 24 août 2026. Ces argumentaires sont cotés B-1.

Bâtiment

- [8] L'objet du litige est un immeuble détenu en copropriété divise (ci-après le « **Bâtiment** »). Il s'agit d'un édifice de « 4 étages, en plus d'un niveau souterrain »¹⁹.

Règlement

- [9] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.
- [10] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²⁰.
- [11] Le Règlement est d'ordre public²¹. « *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.* »²² (Nos soulignés)
- [12] 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

¹⁹ Pièce A-1, article 1, 1.2.

²⁰ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

²¹ *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.

²² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

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 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)

- [13] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur. 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. 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 oeuvre 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 oeuvre 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

- [14] Le 30 mars 2023, des plans d'ingénierie mécanique ont été émis pour construction par Constantine Petras (Desjardins Expert Conseil) (ci-après les « **Plans** »).
- [15] Selon le rapport d'expertise de l'Entrepreneur²³, ces plans prévoient diverses caractéristiques, dont une « *unité extérieure de condensation : Unité Goodman, modèle GSX 14-0361, permettant un rejet de chaleur nominal de 36 000 Btu/h (3 tonnes)* ».
- [16] Or, et selon ce même rapport²⁴, le modèle de l'unité effectivement installée par le sous-entrepreneur en charge, à savoir Bertrand Système de Chauffage inc., « *diffère de celui spécifié aux plans* ». L'expert indique « *nous avons noté une unité Lifebreath modèle RNC6-ES, possédant un débit de 145 pcm à une pression statique externe de 0.45 po d'eau* ».
- [17] Pour faire ce constat, l'expert a procédé à une simple comparaison entre les plans et la plaque signalétique visible sur l'unité installée sur le toit du Bâtiment²⁵.
- [18] Le 6 décembre 2023, le Bénéficiaire a été constitué en syndicat des copropriétaires par la publication, au Registre foncier, de la déclaration de copropriété. La déclaration comporte une servitude d'empiètement quant aux services²⁶.
- [19] Le 31 janvier 2024, l'Entrepreneur cesse d'agir comme administrateur provisoire du Bénéficiaire²⁷.
- [20] Le 10 avril 2024, un avis de fin des travaux des parties communes est adressé²⁸.
- [21] Le 10 décembre 2024, St-Pierre & Associés procède à l'inspection pré-réception des parties communes²⁹.

²³ Pièce E-1.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*, annexe A, photographies 5 et 6.

²⁶ Pièce A-1, art. 1.6.3.

²⁷ Pièce A-2.

²⁸ Pièce A-3.

²⁹ Pièce A-4.

- [22] Divers documents sont listés comme ayant été à la disposition des professionnels indépendants mandatés par le Bénéficiaire, dont les plans de mécanique dans une version antérieure³⁰.
- [23] Dans le rapport et à la section « 7. Mécanique » et à la sous-section « 7.3 Ventilation et climatisation », les professionnels relèvent, à la « Déficience 61 », ce qui suit :

« Selon les informations fournies par la résidente du logement 403 (i.e. la Mandataire), des problèmes d'humidité et de condensation ont été constatés à l'intérieur de son unité.

Recommandation

Investiguer la source du problème d'humidité et de condensation, puis corriger l'installation au besoin. »

- [24] En revanche, les professionnels ne relèvent pas la ou les différences entre les plans qu'ils ont en mains et les équipements effectivement installés sur place, en particulier la mécanique se trouvant au toit.

Questions en litige

- [25] Les questions en litige sont de savoir :

- [1.25] s'il y a malfaçon;
- [2.25] si celle-ci est apparente;
- [3.25] si elle a été dénoncée dans le délai approprié.

La preuve du Bénéficiaire

- [26] Celle-ci se résume au témoignage de la **Mandataire**, qui rappelle pour partie la chronologie relatée plus haut et apparaissant déjà de la documentation. Elle insiste sur le respect à la lettre des Plans et plus spécifiquement quant au « *tableau des unités de climatisation* », tel que reproduit en page 11 de la Décision. Elle se réfère à ses argumentaires écrits.
- [27] Elle ne produit aucune photographie, mesure ou quelconque documentation venant quantifier, dater ou contextualiser le problème d'humidité excessive dont elle se plaint.
- [28] Questionnée par le Tribunal, elle ne fait état d'aucun autre copropriétaire se plaignant d'un problème identique au sien, incluant au cours des assemblées de

³⁰ Pièce A-4, page 7.

copropriétaires. Un copropriétaire aurait fait changer son unité sur le toit sans qu'on en sache plus.

La preuve de l'Entrepreneur

- [29] **Luc Tremblay**, ingénieur, est tout d'abord entendu. Sa qualité d'expert est admise et reconnue par le Tribunal au vu du curriculum vitae figurant au rapport. Il est le co-auteur du rapport produit comme pièce E-1.
- [30] Tel qu'exposé dans la lettre de transmission de ce rapport, également produite sous cette même cote, la visite sur place et le travail de recherche ont été faits par François-Olivier Charron, ingénieur de la même firme, mais le rapport a été co-écrit et ils ont pu échanger verbalement à son sujet. La portée du mandat était de déterminer si l'équipement sur place était en mesure de déshumidifier adéquatement l'appartement 403.
- [31] Le rapport liste les documents consultés ainsi que les démarches d'investigation entreprises.
- [32] Par ailleurs et comme précédemment indiqué, le rapport confirme qu'il existe des différences entre le système prévu aux Plans et ceux effectivement fournis et installés par le sous-traitant de l'Entrepreneur.
- [33] Néanmoins, l'expert se dit d'opinion que ces différences non pas d'incidence sur la capacité de déshumidification du système. Plus spécifiquement, il estime que *« l'unité extérieure de deux tonnes a des capacités suffisantes pour répondre aux besoins de déshumidification »*.
- [34] Il ajoute : *« la qualité des équipements installés est standard, conforme à la réglementation applicable et typique d'une utilisation résidentielle »*.
- [35] Il base notamment cette conclusion sur le fait que tous les relevés d'humidité qui ont été effectués dans l'appartement 403, en particulier par le conciliateur, n'ont jamais dépassé un maximum de 60 %.
- [36] Il ajoute qu'il est fréquent qu'il y ait des différences entre les plans et ce qui est effectivement construit, et ce, pour toutes sortes de raisons liées à l'efficacité de la construction ou aux coûts. Une différence aux plans n'est pas nécessairement une non-conformité mais plutôt une dérogation, et la question qu'il y a lieu de se poser est de savoir si cette dérogation a un impact en termes d'utilisation du bâti.
- [37] Il convient que, selon ses propres calculs, une unité extérieure de trois tonnes aurait été idéale mais que cela a plutôt une influence sur la température que l'humidité et

qu'un sous-dimensionnement aurait plutôt pour effet d'améliorer les capacités à ce dernier égard dans certaines conditions.

- [38] Il ajoute qu'un sous-dimensionnement est une pratique relativement standard. Il estime que le sous-dimensionnement qui a été opéré ici est dans la limite acceptable.
- [39] Par ailleurs, le thermostat, règle générale, devrait être manipulé le moins possible.
- [40] Le remplacement total des équipements qui est réclamé par le Bénéficiaire, s'il est possible, semble être une solution excessive à un problème non documenté. Bien que la Mandataire ait rapporté un taux d'humidité excessif, aucune documentation n'appuie ses dires.
- [41] Questionné par la Mandataire, il admet que son expertise est limitée par l'absence de rapport de balancement et de rapport de débit d'air, tout en indiquant que tel n'était pas son mandat.
- [42] Il réaffirme que le fait que l'unité extérieure soit différente de celle prévue aux Plans ne veut pas dire qu'elle ne répond pas aux besoins.
- [43] Par ailleurs, le fait que les tuyaux de raccordement seraient également plus petits et/ou flexibles n'a pas ou peu d'incidence sur les performances en termes de déshumidification. Il ajoute qu'il ne lui a pas été rapporté de gel au niveau des serpentins, ce qui aurait été un indice d'une problématique à cet égard.
- [44] Il admet également qu'il manque un diffuseur, tel qu'il appert de la photographie numéro 10 de son rapport, en regard du nombre prévu aux Plans mais il ne voit pas de lien avec le problème d'humidité dénoncé.
- [45] **Patrick Bertrand** est entendu comme second témoin de fait. Il est le président et l'administrateur de Bertrand Système de Chauffage inc., sous-entrepreneur retenu pour l'exécution des travaux en cause.
- [46] Il confirme que le système qu'il a installé diffère de celui qui était prévu aux Plans, mais ce dernier répond aux besoins et il a une capacité suffisante. Il confirme également que ce système a été installé pour l'appartement ici concerné et les autres appartements du Bâtiment, de même que pour ceux de l'immeuble voisin, sans aucun problème rapporté.
- [47] Il explique que la Mandataire a sollicité à de nombreuses reprises son service après-vente et qu'à chaque visite, aucun problème n'a été constaté, hormis de compréhension du fonctionnement du contrôleur par la Mandataire. Quoi qu'il en soit, à chaque visite, le degré d'humidité était en bas de 60 %.

- [48] En contre-interrogatoire, il admet que le thermostat du système est séparé du contrôleur mais retorque que ceci est courant et que, selon son expérience, c'est systématiquement le cas dans des projets tels que celui en cause. Il réaffirme que son système est totalement différent de celui qui était prévu aux Plans, mais qu'il répond aux besoins du logement.
- [49] Il ajoute que ce qu'il a installé était décrit à la soumission qui a été approuvée par l'Entrepreneur préalablement à l'installation.
- [50] Il n'est pas en mesure d'indiquer le nombre de sollicitations faites au service après-vente. En revanche, il se rappelle un écrit de la Mandataire, auquel étaient jointes des photographies montrant que l'humidité était inférieure au 60 % mentionné précédemment. Cet écrit n'a pas été mis en preuve.

La preuve de l'Administrateur

- [51] Le **conciliateur** est entendu. Il explique les éléments sur lesquels il s'est basé pour rendre sa Décision et, notamment, les trois visites faites à l'appartement concerné, au cours desquelles les niveaux d'humidité constatés étaient toujours inférieurs à 60 %.
- [52] Il explique également que d'autres constats (absence de condensation notamment) ont été faits, le tout pour arriver à la conclusion qu'il n'y avait pas de malfaçon en tant que telle.
- [53] Questionné par la Mandataire, il reconnaît que les visites ne se sont pas faites à des périodes de fortes chaleurs, mais que les dates ont été choisies en fonction des disponibilités des parties prenantes, dont la Mandataire elle-même.
- [54] Questionné par M^e Côté, le Conciliateur confirme n'avoir reçu ni photographie ni quelque forme de mesure que ce soit de la part de la Mandataire. Elle n'a pas non plus fourni de dates précises pour les problèmes allégués.

Plaidoiries

- [55] En plaidoirie, la **Mandataire** réfère essentiellement à ses argumentaires écrits. Elle avance que le respect des Plans serait une obligation de résultat.
- [56] De son côté, le **procureur de l'Entrepreneur** souligne le fait que la conformité aux Plans ne résout pas la question. Il est également nécessaire de démontrer qu'il en résulte un préjudice quelconque. Or, la Mandataire est en défaut à cet égard alors que c'est son fardeau. Elle ne peut pas se contenter d'alléguer un problème d'humidité subjectif. Elle doit rapporter des éléments objectifs permettant de

conclure à l'existence de la situation dénoncée et au fait que la situation, en tant que telle, constitue une non-conformité aux règles de l'art. Le procureur réfère à la sentence rendue par l'arbitre Isabelle Marier, dans *Chan et 9312-0707 Québec inc. (Développement Kona-Quartier de la Gare)*³¹.

- [57] À supposer qu'il y ait sous-dimensionnement, il est en preuve que c'est plutôt recherché pour une meilleure performance. Tant l'expert Tremblay que le représentant du sous-entrepreneur ont confirmé qu'il s'agissait d'une approche courante. Le non-respect des Plans n'est pas synonyme d'une non-conformité. La Mandataire ne remplit pas son fardeau de preuve et toutes les solutions qui lui ont été proposées ont été refusées, incluant un balancement³².
- [58] Le Tribunal peut également tirer une présomption du fait que 31 appartements ont reçu les mêmes systèmes et qu'aucun de ces 31 autres appartements ne se plaignent. Ils demandent donc le rejet de la demande d'arbitrage et le maintien de la Décision.
- [59] Quant au **procureur de l'Administrateur**, il rappelle que le sujet est celui de l'existence ou non d'une malfaçon Or, ici le Bénéficiaire n'établit pas de préjudice. C'est plutôt l'inverse.
- [60] Le procureur réfère à une décision, soit *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, rendue par la Cour d'appel³³. Les passages mis en lumière par le procureur de l'Administrateur s'avèrent effectivement pertinents en l'instance :

« [14] L'obligation de l'intimée de construire une dalle de béton de six pouces s'interprète notamment à la lumière de l'[article 2120 C.c.Q.](#), ainsi rédigé :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. ».

[16] Qu'en est-il, en l'espèce, de la réclamation pour la dalle?

[17] Il est admis que son épaisseur de quatre pouces n'est pas conforme aux plans qui prévoient six pouces. Par contre, le juge a accepté la preuve

³¹ [2023-08-28 \(O.A.G.B.R.N.\)](#).

³² Pièces A-11 à A-13.

³³ [2016 QCCA 825](#).

de l'expert-ingénieur entendu à l'initiative de l'appelant voulant que cette différence n'entraîne aucune conséquence sur le plan structural et constaté, comme il l'écrit aux paragraphes 152 et 153 de son jugement, des faits que l'appelant ne remet pas en cause :

[152] Il n'y a eu aucune preuve d'un quelconque préjudice qu'il soit matériel, pécuniaire ou esthétique. La solidité de l'ouvrage n'est pas en cause. La valeur du bâtiment n'est pas affectée. Il n'a pas été suggéré que l'entrepreneur se serait enrichi aux dépens du client.

[153] L'entrepreneur a simplement jugé qu'une épaisseur de six pouces était superflue que quatre pouces « faisaient la job », mais sans obtenir le consentement du demandeur.

[18] Dans ce contexte, la Cour estime que c'est donc à bon droit que le juge a refusé le recours à l'égard de cette question et qu'il n'y a pas lieu d'intervenir.

[19] La prétention de l'appelant voulant que le juge ait commis une erreur de droit (confondre l'exécution en nature par remplacement et l'exécution par équivalent) qui peut donner lieu à une intervention, malgré ce qui précède, ne résiste pas à l'analyse, en l'espèce.

[20] Tout d'abord, l'appelant ne demande pas le remplacement de la dalle par l'intimée, mais plutôt une condamnation en dommages-intérêts équivalant au coût estimé du remplacement de la dalle. Or cette dalle, qui ne présente ni problème structural ni déficit esthétique (et qui est en place depuis maintenant 10 ans), n'a pas besoin d'être remplacée.

[21] Mais surtout, il est crucial de rappeler que l'appelant n'a payé que pour une dalle de quatre pouces vu la nature du contrat (coûts majorés) à la suite d'une décision de l'intimée prise dans l'intérêt du client (de l'appelant), de sorte que l'appelant a reçu la contrepartie complète (soit une dalle de quatre pouces) correspondant à son obligation de paiement. Il n'a pas subi de dommages dans les circonstances. » (Nos soulignés)

[61] Il demande pareillement le rejet de la demande d'arbitrage et l'application de l'article 123 du Règlement quant aux frais.

Analyse et décision

[62] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur³⁴ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui³⁵. L'arbitrage est un procès « *de novo* »³⁶.

[63] Le Bénéficiaire est en demande. Il a le fardeau d'une preuve³⁷ prépondérante³⁸, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal³⁹, la bonne foi étant toujours présumée⁴⁰.

[64] « 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. »⁴¹ (Nos soulignés)

[65] Plus spécifiquement, le Bénéficiaire doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage satisfait les critères de la malfaçon apparente ou non au sens de l'article 27 (2) ou (3) 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 : (...)

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

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; » (Nos soulignés)

³⁴ Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

³⁵ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

³⁶ 9264-3212 Québec inc. c. Moseka, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

³⁷ Art. 2803, C.c.Q.

³⁸ Art. 2804, C.c.Q.

³⁹ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁴⁰ Art. 2805, C.c.Q.

⁴¹ Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

- [66] Dans la mesure où la notion de malfaçon (apparente ou non) 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 du Bénéficiaire, en fonction de la preuve, par ailleurs, administrée et des plaidoiries entendues.
- [67] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »⁴². (Nos soulignés)
- [68] Vincent Karim, quant à lui, parle « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »⁴³. (Nos soulignés)
- [69] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »⁴⁴ (Nos soulignés)
- [70] « La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu, des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble. »⁴⁵ (Nos soulignés)
- [71] Toujours est-il que la prétention de malfaçon nécessite la preuve d'un préjudice, si minime soit-il, pour être supportée.
- [72] Ainsi, l'arbitre Jean-Philippe Ewart indiquait ce qui suit dans *Oligny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*⁴⁶ :

⁴² Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans : *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

⁴³ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

⁴⁴ *Poliquin c. Léonide Morneau construction enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

⁴⁵ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

⁴⁶ [2025 CanLII 143883 \(QC OAGBRN\)](#).

« [72] Le Tribunal tient à souligner, tel que le soussigné l'a déjà analysé dans une décision arbitrale précédente, que dans le cadre du Plan, les défauts de nature purement esthétique sont souvent examinés à travers le prisme de la malfaçon ou du vice caché.

[73] Les arbitres analysent donc si un défaut esthétique résulte d'un travail mal exécuté, de matériaux défectueux, ou d'une violation des normes contractuelles, en prenant en compte l'impact sur l'usage ou la jouissance du bien. Bien que la couverture des problèmes esthétiques ne nécessite pas que l'intégrité du bâtiment soit affectée, il est essentiel de démontrer qu'une anomalie est perceptible par une personne raisonnable et équivaut minimalement à une malfaçon ou à un défaut d'exécution sanctionnable.

[74] Le Tribunal rappelle qu'aux termes des articles 2803 et 2804 du C.c.Q., le fardeau de la preuve de l'existence d'une problématique et du préjudice (mais ne requiert des Bénéficiaires preuve de la cause du préjudice) repose sur les épaules du demandeur, qui, dans l'instance, sont les Bénéficiaires. » (Nos soulignés)

- [73] Par ailleurs, il n'est pas contesté que la situation se trouve dans les parties communes de l'immeuble, ni le fait que la Mandataire exerce les droits du Bénéficiaire ni plus ni moins.
- [74] Cela étant dit, le rapport d'expertise E-1 constitue le seul document d'opinion figurant au dossier. Force est de constater que les experts n'ont pas cherché à y éluder les différences entre les Plans et la réalisation. Ils n'ont pas non plus contesté le fait que ces différences pouvaient éventuellement avoir un certain impact mais aucun avéré sur l'humidité et qu'un sous-dimensionnement pouvait représenter un certain standard.
- [75] Or, tel est l'essence du litige dont le Tribunal est saisi par l'effet du libellé de la réclamation. La problématique y alléguée en est une d'humidité et - si l'on veut faire preuve d'une certaine souplesse en considérant que la situation a initialement été dénoncée dans le rapport de réception des parties communes - également de condensation.
- [76] La Mandataire ne produit aucune note ou quelque forme de documentation que ce soit, par exemple des photographies montrant de la condensation présente aux fenêtres ou attestant d'une humidité excessive, ce qui serait, si l'on se base encore une fois sur la seule opinion produite au dossier, une humidité relative supérieure à 65 %.
- [77] Il n'y a, dans le rapport de réception des parties communes, pas d'autre photographie que celle de l'équipement extérieur et, en particulier, aucune ne figure

en regard de la « Déficience 61 », dont on comprend qu'elle résulte « *d'informations fournies par la résidente du logement 403* », c'est-à-dire la Mandataire.

- [78] On ne trouve pas plus de document joint au formulaire de dénonciation complété par la Mandataire. Il est possible de constater au passage que cette dénonciation fait plutôt état d'un taux d'humidité trop élevé, sans référence à de la condensation, et pointe les différences entre les Plans et l'unité extérieure effectivement installée.
- [79] Même si le conciliateur semble s'être présenté à des périodes plus ou moins pertinentes, les constats qu'il a faits, qui sont retranscrits dans la Décision, ne montrent effectivement ni condensation au fenêtrage ni pourcentage d'humidité supérieur à 65 %.
- [80] Lors des deux conférences de gestion et aux termes du procès-verbal qui en a été dressé, il a été rappelé à la Mandataire son fardeau de preuve.
- [81] Elle a choisi de ne produire aucune pièce et son témoignage a été extrêmement succinct pour ne pas dire lapidaire. La Mandataire n'a fait état d'aucune date ou événement précis en ciblant toutes ces interventions sur les différences entre les Plans et l'existant.
- [82] Quand bien même le Tribunal conclurait, malgré la seule opinion dont il dispose désormais, depuis la sentence rendue par le soussigné ayant également rejeté le point entre des parties différentes, que ces différences sont substantielles, il n'a aucune preuve qu'elles causent un préjudice quelconque.
- [83] Dans les circonstances, il n'a guère le choix que de se ranger aux arguments des deux procureurs en défense et de rejeter la demande d'arbitrage. Certes, la situation a été dénoncée dès la réception soit dans un délai nécessairement raisonnable mais elle ne se qualifie pas de malfaçon apparente ou non au vu de la preuve administrée.
- [84] Quant aux frais d'arbitrage, ils seront répartis suivant ce que prévoit l'article 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [85] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant à la Décision de l'Administrateur du 25 novembre 2025, dans le dossier de la Garantie : 219008-13677;
- [86] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage payables par le Bénéficiaire, 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;

- [87] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur dans le cadre du présent arbitrage entre le syndicat (plutôt que la Mandataire à titre personnel) d'une part, l'Entrepreneur et l'Administrateur d'autre part et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 25 septembre 2026

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre