

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province de Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie (GCR) : 180844-14420
N° dossier CCAC : S26-022501
N° dossier Arbitre : 308944-31

Entre Nathalie SLEEMAN et Alexandre KHAMIS
Bénéficiaires/Demandeurs

Et MONTCLAIR RÉSIDENTIEL INC.
Entrepreneur/Intimée

Et GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE DU 4 OCTOBRE 2026)

Arbitre :	Me Pierre Champagne, LL.M.
Pour les bénéficiaires :	Nathalie Sleeman et Alexandre Khamis
Pour l'entrepreneur :	Henrik Houle
Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	1 ^{er} septembre 2026
Lieu d'audience :	Montréal
Date de la décision :	4 octobre 2026

- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur en date du 29 janvier 2026, concernant l'immeuble des Bénéficiaires sis au 2123, rue des Montérégiennes, Montréal.
- [2] L'audition dans le présent dossier a lieu le 1^{er} septembre. Certains des participants étaient en session « Teams », d'autres, présents au bureau de l'Arbitre à Montréal.
- [3] Sont présents à l'audience le Bénéficiaire Alexandre Khamis, Henrik Houle représentant de l'entrepreneur, le conciliateur de l'Administrateur Robert Prud'homme, les architectes Éric Huot et Dominic Plante, les ingénieurs en structure Pierre Brassard et Guillaume Sieprawski. Ils ont tous témoigné.
- [4] Le point en litige est l'infiltration d'eau dans le tunnel commun du Bloc H – rue des Montérégiennes, arrondissement Ville Saint-Laurent, Montréal.
- [5] Selon le conciliateur et tel qu'il appert de sa décision du 29 janvier 2026, une fissure capillaire au niveau d'un joint de contrôle du mur de béton arrière a été localisée. Il s'agit d'une allée véhiculaire. Une infiltration d'eau a été constatée par les Bénéficiaires en octobre 2025, au pied de la fissure verticale.
- [6] Le conciliateur juge que la situation ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé à l'article 2118 C.c.Q., d'où le rejet de la réclamation du Bénéficiaire Khamis, seule partie maintenant intéressée aux présentes.
- [7] Le Bénéficiaire produit comme pièce P-3 une lettre de l'architecte Éric Huot, en date du 22 mai 2026, adressée à l'Entrepreneur Montclair, et mentionnant que l'espace en question serait un espace extérieur. Il mentionne ceci : « ...le plancher est asphalté et pourvu de bassin de captation pour drainer l'eau d'égouttement des voitures et, comme ce passage est conçu comme espace extérieur, ces bassins peuvent capter l'eau de pluie, ou la fonte de neige ambiante qui s'infiltré selon les saisons. »
- [8] Puis il ajoute qu'étant donné que cet espace est conçu pour être semi-extérieur, il n'est en aucun cas censé être étanche à l'air ou à l'eau puisqu'il n'est ni chauffé ni complètement clos. »
- [9] Le Bénéficiaire produit également une lettre de l'ingénieur Sieprawski, en date du 8 juin 2026, adressée à l'entrepreneur, pour étayer son point à l'effet que la présence d'infiltrations d'eau à travers ces fissures suggère toutefois que le système de gestion des eaux derrière le mur pourrait ne pas fonctionner de façon optimale. » Puis il conclut que rien ne peut affecter la capacité structurale, la stabilité ou la fonction de soutènement de l'ouvrage.

[10] Le Bénéficiaire produit comme pièce P-1, un courriel du 18 juin, émanant d'Antoinetta Guerra, architecte de la Division des permis et inspections de l'arrondissement de Saint-Laurent, à l'effet que *l'espace où est situé (sic) l'allée véhiculaire menant au garage de chacune des unités d'habitations est considéré un espace intérieur.*

[11] Le Bénéficiaire met beaucoup d'emphasis sur le règlement 11-018 de la Ville de Montréal, intitulé *Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments*, en particulier son article 10, qui se lit ainsi en septembre 2025 :

« 10. Sous réserve des deuxième et troisième alinéas, une voie de circulation couverte pour automobiles qui donne accès aux garages de stationnement d'une habitation est considérée comme faisant partie des garages et de l'aire de plancher des garages.

Sous réserve du troisième alinéa, une voie de circulation couverte pour automobiles, qui donne accès aux garages de stationnement d'une habitation, n'est pas considérée comme faisant partie ni des garages, ni de l'aire de plancher des garages, lorsque toutes les conditions suivantes sont réunies :

1° les garages sont fermés et isolés de la voie de circulation;

2° le toit et les murs de la voie de circulation sont construits en béton;

3° les murs extérieurs de la voie comportent des ouvertures dont la surface totale à l'air libre est d'au moins 25 % de la surface totale de la face intérieure de ses murs de pourtour, et ces ouvertures sont réparties sur au moins 3 murs extérieurs de façon à assurer une ventilation transversale;

4° la voie de circulation est utilisée uniquement pour permettre l'accès aux garages.

Une voie de circulation couverte pour automobiles qui donne accès aux garages de stationnement desservant une habitation n'est pas considérée comme faisant partie ni des garages ni de l'aire de plancher des garages si les murs extérieurs de la voie comportent des ouvertures à l'air libre, dont la surface totale est d'au moins 50 % de la surface totale de la face intérieure de ses murs de pourtour, et si ces ouvertures sont réparties sur au moins 3 murs extérieurs de façon à assurer une ventilation transversale. »

11-018, a. 10; 11-018-3, a. 9.

[12] Il appert de la pièce D-1, qui est un plan montrant une coupe transversale type du terrain arrière, Bloc H-1, préparé par Geiger Huot, architectes, qu'une pente de 3% était prévue, se dirigeant vers le mur de fondation.

[13] L'architecte Huot explique qu'on ne peut pas écouler les eaux de pluie vers la rue publique, d'où la pente vers les murs de fondation.

[14] Le plan D-2, préparé par l'architecte Huot, comporte des commentaires de la Ville de Montréal, faisant état d'une décision sur rapport d'étude de mesures différentes du 15 avril 2020.

[15] L'entrepreneur produit, sous la cote D-3, le rapport accordant des *mesures différentes*, en date du 15 avril 2020, émanant de Danielle Chaput de la Ville de Montréal. Étant donné que l'allée véhiculaire était fermée par une porte de garage, une mesure différente était requise pour que cette allée soit traitée comme étant *à l'extérieur*, évitant ainsi l'obligation d'en faire un endroit imperméable aux infiltrations d'eau.

[16] Selon l'article 10 du règlement 11-018, une voie de circulation couverte pour automobiles donnant accès aux garages de stationnement d'une habitation est *considérée comme faisant partie des garages*. (Voir D-3).

[17] Tel que le mentionne le rapport du comité sur les mesures différentes D-3, « *la voie de circulation est planifiée pour être complètement enfouie tel que l'ensemble des projet dans le secteur Bois Franc. L'application de l'article 10 pour ce développement la rendrait tout simplement impossible.* »

[18] Ainsi, selon D-3, « *le Comité accepte de considérer qu'au sens du règlement 11-018, la voie de circulation ne comporte aucun usage et l'espace ne fait (...) partie de l'aire du ou des bâtiments principaux.* »

[19] L'acceptation de mesures différentes scelle donc l'issue dans le présent dossier.

[20] Dominic Plante témoigne à l'effet que la membrane est non continue. Pierre Brassard dit avoir conçu l'ouvrage comme un ouvrage en béton, extérieur. Il n'est pas nécessaire d'étanchéiser le tout puisque l'ouvrage est considéré comme *extérieur*.

[21] L'allée de circulation n'a pas été étanchéisée et elle n'avait pas à l'être.

[22] Monsieur Huot, architecte concepteur, conclut que la membrane n'existe que pour faciliter le drainage, pas pour imperméabiliser. Le seul élément autre est le ventilateur; quant aux compteurs électriques, ce sont aussi des éléments extérieurs.

[23] Monsieur Saeprawski affirme qu'il est impossible de construire un mur en béton sans fissures. Tous les vingt pieds, on force les fissures, pour mieux en contrôler la distribution. Le béton est formulé spécifiquement pour résister au gel et au dégel, pas pour étanchéiser.

[24] Selon l'Entrepreneur et ses experts, l'infiltration est gérée; ici, elle est drainée par un système de puisards. Il n'y a donc pas de *dommage*.

[25] Le conciliateur Prud'homme quant à lui considère qu'il n'y a pas de mouvement différentiel au niveau des fissures; le problème n'est pas suffisamment grave pour être considéré comme un vice de construction.

[26] Le Tribunal est d'accord avec la position adoptée par l'entrepreneur. Il n'y a pas de vice affectant l'immeuble, les experts ayant établi que la question de l'étanchéité à l'eau de l'espace de circulation automobile, est un faux problème. Finalement, la décision du Comté des mesures différentes du 15 avril 2020 (D-3) scelle l'issue du litige.

EN CONSÉQUENCE, L'ARBITRE :

[27] **REJETTE** la demande du Bénéficiaire;

[28] **ORDONNE** que les coûts de l'arbitrage soient départagés, pour 50 \$ à la charge du Bénéficiaire et le solde assumé par l'Administrateur en conformité de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[29] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

[30] **LE TOUT**, avec les coûts et frais de l'arbitrage, sauf quant au montant payable par le Bénéficiaire tel qu'ordonné aux présentes, à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise

N° dossier Garantie (GCR) : 180844-14420
N° dossier CCAC: S26-022501
N° dossier Arbitre : 308944-31

PAGE : 6

par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Signé à Montréal

**Pierre
Champagne**

Signature numérique de
Pierre Champagne
Date : 2026.10.05
00:12:04 -04'00'

Me Pierre Champagne, LL.M, Arbitre
2000, avenue McGill College
Bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3
514-952-8190
Champagne.p@djclegal.com