

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 152563-12104
N° dossier CCAC : S24-112501

Entre

Syndicat de la copropriété du 2500 à 2534, avenue de la Gare
Bénéficiaire

ET

9211-4057 Québec Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Pascal Besner Jean-Philippe Pelletier
Pour l'Entrepreneur :	absent
Pour l'Administrateur :	absent
Date de l'audience :	27 janvier 2025
Date de la sentence :	5 février 2025

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de la copropriété du 2500 à 2534, avenue de la Gare
2526 avenue de la Gare
Mascouche, Qc. J7K 9N7
a/s Pascal Besner

ENTREPRENEUR :

9211-4057 Québec Inc.
1981, rue Bernard-Pilon
Beloeil, Qc. J3G 4S5
a/s M^e Christine Gosselin

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

PIECES

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

B-1 Rapport d'inspection préreception des parties communes du 30 octobre 2019 ;
B-2 Décision de la GCR du 5 mars 2024 – Intégrité des séparations coupe-feu

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Déclaration de copropriété signée le 24 avril 2019;
A-2 Avis de fin de travaux signé le 9 mai 2019;
A-3 Procès-verbal daté du 23 octobre 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-4 Courriel de dénonciation daté du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 2 juillet 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 2 juillet 2024;
- Rapport d'inspection de Pelletier Expert du Bâtiment préparé par M. Jean-Philippe Pelletier et daté du 30 mars 2024 (voir A-7);



A-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 5 septembre 2024, incluant:

- Formulaire de dénonciation (voir A-4);
- Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

Correspondance(s)

A-6 Échanges de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 5 septembre 2024;

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

A-7 Rapport d'inspection de Pelletier Expert du Bâtiment préparé par M. Jean-Philippe Pelletier et daté du 30 mars 2024;

A-8 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat de copropriété 2500 à 2534, avenue de la Gare;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 novembre 2024 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

A-11 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 décembre 2024, incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire daté du 25 novembre 2024;
- Décision de l'Administrateur (voir A-10);
- Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 11 décembre 2024;

A-12 Curriculum vitae de la conciliatrice.

Introduction	4
Points en litige.....	7
1. Fissures à la fondation	7
Décision sur le point 1	7
2. Fermes de toiture endommagées	7
Décision sur le point 2	8
3. Pose des revêtements extérieurs comportant des déficiences	8
Décision sur le point 3	8
4. Revêtement de maçonnerie comportant des déficiences	8
Décision sur le point 4	9
5. Absence de scellant	9
Décision sur le point 5	9
6. Fenêtres qui ne sont pas munies d'un dispositif de limiteur d'ouverture	9
Décision sur le point 6	9
7. Construction des balcons arrière comportant des déficiences	10
Introduction	10
L'Administrateur.....	10
Jean-Philippe Pelletier	10
Pascal Besner.....	11
Décision sur le point 7	11
8. Poutres des murets de soutènement pourries	13
Décision sur le point 8	13
9. Absence de garde-corps au haut des terrasses des rez-de-jardin	14
Décision sur le point 9	14
10. Déficiences du revêtement des toitures.....	14
Décision sur le point 10	15
11. Descentes de gouttières déficientes	15



Décision sur le point 11	16
12. Parapets ne comportant pas de pente	16
Décision sur le point 12	16
13. Valves principales d'entrée d'eau mal positionnées	16
Décision sur le point 13	16
14. Appareils et robinets des unités privatives.....	16
Décision sur le point 14	17
15. Absence de manchons.....	17
Décision sur le point 15	17
16. Absence de bassine sous les chauffe-eaux.....	17
Décision sur le point 16	17
17. Panneau électrique comportant des déficiences	17
Décision sur le point 17	19
18. Interrupteurs et prises de courant des unités.....	19
Décision sur le point 18	19
19. Unités de chauffage des unités privatives	19
Décision sur le point 19	20
20. Escaliers et garde-corps des unités privatives.....	20
Décision sur le point 20	20
21. Espacement entre les soffites et les murs extérieurs déficient.....	20
Décision sur le point 21	20
22. Unité 2534 - ventilation des combles insuffisante.....	21
Décision sur le point 22	21
23. Échangeurs d'air des unités privatives déficients	21
Décision sur le point 23	21
24. Intégrité des séparations coupe-feu dans les combles (toiture)	21
Décision sur le point 24	24
Derniers commentaires	25
FRAIS	26
CONCLUSION.....	26

Introduction

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 7 novembre 2024, demande reçue par le CCAC le 25 novembre 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 décembre 2024.
- [2] Par courriel du 18 décembre 2024, l'Administrateur a informé les parties et le Tribunal de ce qui suit :
- Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.
- En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.
- [3] Par courriel du 23 décembre 2024, par l'entremise de sa procureure, l'Entrepreneur a informé l'Administrateur, le Bénéficiaire et le Tribunal de ce qui suit :



Pour les mêmes motifs annoncés par GCR dans son courriel du 18 décembre 2024 (voir souligné en jaune dans le courriel ci-bas), l'Entrepreneur ne sera pas présent ni ne participera à cette conférence téléphonique

Bien à vous,

P.S. veuillez s.v.p. adresser toute correspondance destinée à M. St-Pierre également à la soussignée

- [4] Lors d'une la conférence de gestion du 10 janvier 2025, le Tribunal a rappelé ce qui suit :
- [4.1] sans que cela ne soit une opinion quant au fond du litige dans un sens ou dans l'autre, le Tribunal a rappelé au Bénéficiaire qu'il n'entendait pas un recours contre l'Entrepreneur mais un recours contre l'Administrateur du plan de garantie GCR en vertu du *Règlement* et l'article 27 du *Règlement* montre clairement ce qui est couvert par la GCR :
- [4.1.1] la garantie pour malfaçon apparente est pour ce qui est vu à la réception ;
- [4.1.2] la garantie pour malfaçon non apparente est pour ce qui est découvert dans l'année après la réception et dénoncé dans un délai raisonnable ;
- [4.1.3] la garantie pour vice caché (selon sa définition juridique) est pour ce qui est découvert dans les trois ans après la réception et dénoncé dans un délai raisonnable ; et
- [4.1.4] la garantie pour les vices de construction découverts ou qui se manifestent dans les cinq ans de la fin des travaux et dénoncés dans un délai raisonnable ;
- 4.1.4.1. mais ce ne sont pas tous les vices : seulement ceux sous l'article 2118 C.c.Q., aussi appelés vices majeurs, qui entraînent (extrait de 2118 C.c.Q. – le tout selon son interprétation jurisprudentielle) :
- la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.
- [4.2] Le Tribunal joint avec la présente sentence, une copie du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [4.3] Le Tribunal a rappelé au Bénéficiaire qu'en vertu du Code civil, celui qui veut faire valoir un droit doit le prouver (art. 2803 C.c.Q.), c'est donc le Bénéficiaire qui a le fardeau de la preuve.
- [5] L'article 27 du *Règlement* se lit ainsi :



27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux 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;

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 oeuvre 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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative; [...]

[6] En début d'audience, le Tribunal a demandé au président du Syndicat, Pascal Besner, si à la suite de l'inspection pré-réception du 30 octobre 2019 (pièce B-1), une dénonciation pour quoi que ce soit avait été produite à la GCR et la réponse a été négative ;

[6.1] le rapport de 2019 avait été envoyé à l'Entrepreneur qui avait fait certaines corrections mais ça a resté là.

[7] Le président du Syndicat a aussi confirmé qu'au 30 octobre 2019 (inspection pré-réception), le Syndicat avait déjà été transféré par l'Entrepreneur aux co-propriétaires.



- [8] Le président du Syndicat affirme à l'audience avoir mandaté l'inspecteur en bâtiment Jean-Philippe Pelletier pour s'assurer de ne pas avoir de mauvaises surprises avant la fin de leur garantie et ils en ont eu, d'où leur dénonciation à la GCR.
- [9] L'Entrepreneur avait assuré que la garantie offerte était de 5 ans, il ne savait pas qu'il y avait différentes clauses d'un an, trois ans et cinq ans, croyant que c'était cinq ans pour tout.
- [10] Jean-Philippe Pelletier est inspecteur en bâtiment depuis 8 ans, il a un millier de dossiers de réalisés, il détient un Attestation d'études collégiales en mécanique du bâtiment, il est thermographe niveau 1 et niveau 2, technicien certifié en plusieurs domaines par l'IICRC, et a été reconnu comme témoin expert comme inspecteur en bâtiment.
- [11] Le rapport Pelletier est daté du 30 mars 2024 (pièce A-7).

Points en litige

1. Fissures à la fondation

- [12] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate des fissures à la fondation qui selon l'inspecteur, pourraient présenter un risque d'infiltration d'eau [...] En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil. ;

- [13] L'inspecteur Pelletier affirme avoir effectué une inspection des points apparents, ces fissures n'étaient pas nécessairement apparentes au moment de la première inspection de 2019.
- [14] A la question du Tribunal, pourquoi le Tribunal ne devait pas conclure au retrait des matériaux alors qu'après cinq ans il faut entretenir son immeuble (rappel du Tribunal ; le béton neuf peut contenir de l'eau qui s'évapore, ce qui pourrait causer du retrait – ce retrait, s'il se manifeste, est spécifiquement exclu de la couverture de la GCR¹) ;

[14.1] l'inspecteur Pelletier répond que ce n'est pas un vice majeur, c'est vraisemblablement du retrait effectivement.

Décision sur le point 1

- [15] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 1 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

2. Fermes de toiture endommagées

- [16] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire :

¹ Article 29 : Sont exclus de la garantie [...] 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;



Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate deux fermes de toiture endommagées. [...] En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil. ;

- [17] Le président du Syndicat affirme qu'à la première inspection de 2019, cet inspecteur n'est pas allé dans les 18 unités, il pense qu'il est allé seulement au 2504 et il est monté seulement dans le grenier du 2504.
- [18] Pour le président du Syndicat, leur problème majeur est une mauvaise inspection à la base en 2019 lors de la pré-réception, une inspection incomplète ;
- [18.1] les administrateurs du Syndicat ont fait faire en 2019 une inspection par quelqu'un référé par une administratrice qui l'avait trouvé et engagé ;
- [18.2] s'ils avaient eu l'inspection qu'ils ont eu en 2024, ça aurait été complètement différent et déplore le rejet de ses réclamations ;
- [18.3] tous les problèmes qu'ils ont ici sont vu quatre ans trop tard.
- [19] L'inspecteur Pelletier affirme qu'effectivement, ces fermes étaient visibles à l'inspection pré-réception, il a pris une photo d'une ferme de toit endommagé de l'unité 2504 qui n'a pas été rapportée.

Décision sur le point 2

- [20] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 2 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

3. Pose des revêtements extérieurs comportant des déficiences

- [21] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate que la pose des revêtements extérieurs est déficiente[...] Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 3 ;

- [22] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible en 2019.

Décision sur le point 3

- [23] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 3 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

4. Revêtement de maçonnerie comportant des déficiences

- [24] L'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate que le revêtement de maçonnerie comporte des déficiences [...] En effet, la situation



que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil ;

[25] L'inspecteur Pelletier affirme que ça ne devait pas être visible en octobre 2019 et qu'il y a une usure prématurée des joints de mortier, ce n'est pas normal que ça s'effrite après 4 ans ;

[25.1] toutefois on ne peut pas dire que ça a une gravité exceptionnelle.

[26] Il n'a pas décelé de l'infiltration à l'intérieur, le vice en soi n'est pas majeur, mais ce qui peut en découler si, la cause n'est pas majeure, la conséquence pourrait l'être.

Décision sur le point 4

[27] Le Tribunal ne peut pas conclure de la preuve que ce mortier soit un vice de construction en vertu de l'article 2118 C.c.Q.

[28] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 4 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

5. Absence de scellant

[29] Pour l'Administrateur qui a rejeté la réclamation :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate l'absence de scellant à certains endroits. [...] Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes. ;

[30] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible en 2019.

Décision sur le point 5

[31] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 5 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

6. Fenêtres qui ne sont pas munies d'un dispositif de limiteur d'ouverture

[32] Pour l'Administrateur qui a rejeté la réclamation :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate que certaines fenêtres ne sont pas munies de dispositifs de limitation de l'ouverture ou de garde-corps. L'administrateur est d'avis que considérant le fait que les manivelles possèdent une vis de serrage afin de permettre leur retrait et par le fait même le blocage des ouvertures, les dispositions relatives aux dispositifs de limitation de l'ouverture sont atteintes. [...] En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil

[33] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible en 2019 même si c'est majeur et très grave.

Décision sur le point 6

[34] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 6 est rejetée, il s'agit d'une problématique clairement visible à la réception qui n'a pas été dénoncée dans les délais prescrits par le *Règlement*.



7. Construction des balcons arrière comportant des déficiences

Introduction

[35] Le Tribunal note d'entrée de jeu que le titre donné par la GCR au point 7 ne correspond à la dénonciation, puisqu'il était question des balcons en général, en avant et en arrière, et l'Administrateur :

[35.1] d'une part, n'a cité dans sa décision que les balcons arrière sans mentionner le seul balcon avant, et ;

[35.2] d'autre part, n'a pas parlé de la fente problématique à la jonction du palier du balcon et la volée de l'escalier qui accède du balcon au sol et de l'affaissement visible du balcon avant.

L'Administrateur

[36] L'Administrateur :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate des déficiences relatives à la construction des balcons **arrière**. [...] En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil (caractères gras du Tribunal).

Jean-Philippe Pelletier

[37] L'inspecteur Pelletier affirme :

[37.1] que pour les problèmes dénoncés aux balcons arrière, c'était visible en 2019 ;

[37.2] mais que le balcon avant a une tout autre problématique.

[38] L'inspecteur Pelletier commente ses photos à la page 42 de son rapport et ajoute que cette galerie a été mal conçue et qu'elle s'affaisse sur la jonction du support au bâtiment et de la galerie.

[39] Il affirme que le problème est graduel et que c'est maintenant que l'on constate qu'on a un problème, ça n'était pas visible à la première inspection.

[40] Il y a un affaissement en ce moment.

[41] Le balcon descend à la jonction, en fait le balcon cale, il fléchit entre la volée de l'escalier et l'extrémité du palier.

[42] Il n'a pas calculé l'angle mais l'orientation de la fissure et de la pente exagérée du balcon démontre l'affaissement.

[43] On voit que la fissure est nettement plus ouverte dans le bas que dans le haut ce qui indique l'affaissement, que la pression vient du haut.

[44] La fissure parcourt la totalité du dessous du palier.

[45] Il y a juste une galerie sur la face avant.



Pascal Besner

[46] Le président du Syndicat affirme ;

[46.1] que le balcon avant avec son escalier mène à une unité (2500) ;

[46.2] que ça a bel et bien été dénoncé à la GCR alors que la décision n'en parle pas, elle parle juste des balcons arrière mais la dénonciation c'était plus que ça :

[46.3] que la dénonciation est « Plusieurs problèmes au niveau des balcons– Voir page 40 du rapport d'inspection », ce sont les balcons en arrière et en avant ; mais GCR a mis dans sa décision comme titre « 7. Construction des balcons arrière comportant des déficiences » ;

[46.3.1] que la section « Terrasses, balcons et perrons » débutant à la page 40 du rapport d'inspection de mars 2024, dont les photos à la page 41 sont reproduites dans la décision, contient un avertissement à la même page 41 en dessous des photos sur le balcon avant :

Avertissement

Lors de l'inspection, nous avons constaté l'affaissement de la **galerie avant**. Les structures des galeries ont pour rôle de supporter les porches, les charges engendrées par les éléments, les objets entreposés par les occupants ainsi que la charge engendrée par leur utilisation. Cette situation représente un risque d'aggravation des défauts déjà constatés, en plus de pouvoir causer, dans un cas de négligence, la chute de celle-ci. Nous vous recommandons de faire corriger la situation par l'entrepreneur responsable des travaux et ce, de manière urgente. (caractères gras du Tribunal) ;

[46.3.2] les photos qui suivent l'avertissement à la page 42 du rapport sont troublantes – il y a quatre photos avec le sous-titre « Fissuration visible à la jonction de la galerie avant et de l'escalier résultant possiblement de l'affaissement » ;

[46.3.3] cet affaissement n'était pas visible à la première inspection de 2019.

Décision sur le point 7

[47] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage pour ce balcon avant, vu les témoignages de l'inspecteur Pelletier, du président du Syndicat et les quatre photos au rapport Pelletier qui montre une fissure plus ouverte en bas qu'en haut, qui démontre un affaissement de la volée de l'escalier par rapport au palier.

[48] La preuve permet de conclure au risque à l'intégrité structurelle du balcon avant.



[49] La Cour d'appel s'exprime ainsi dans *Verville c. Poirier*² :

[33] Quant à la preuve de la perte de l'ouvrage – partielle et totale[16]³ – dans les cinq ans, celle-ci est définie par la jurisprudence et il suffit d'établir une menace de destruction éventuelle probable, dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande[17]⁴ :

[97] En ce qui concerne la preuve de perte de l'ouvrage, elle est généralement définie par la jurisprudence comme une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage. Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et que « le pire se soit produit avant d'agir ». La menace de destruction éventuelle peut suffire à la démonstration d'une perte dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande. Cela étant, il faut tout de même « démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ».

[50] De façon subsidiaire, le Tribunal ajoute avoir compétence juridictionnelle dans le cas présent dans le cadre d'un procès *de novo*⁵ où il y a dénonciation pour tous les balcons, l'Administrateur ne se prononce pas sur l'un d'eux et que le Tribunal est saisi du différend à trancher⁶.

[51] A titre d'exemple, dans l'affaire *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*⁷, notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[254.3] L'Administrateur plaide et il est exact que l'Administrateur n'a pas statué sur les réclamations des Points A-1, A-3, B-1 et D-2 dans un cadre d'analyser au mérite les éléments de caractérisation de la nature des malfaçons ou vices, s'il en est, et le Tribunal a pris note de l'objection déclinatoire que selon l'Administrateur l'Arbitre n'a pas juridiction.

[255] On ne peut toutefois, tant pour l'économie du droit que pour donner un sens à la procédure séquentielle et mandatoire de l'article 18 du Règlement, qu'il est requis en toutes circonstances de reprendre l'ensemble de la séquence de procédure de l'article 18 ou que ceci résulte en une absence ou excès de compétence dans le cadre d'une demande d'arbitrage.

² 2021 QCCA 124 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jcw4w>>.

³ [16] Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2013, p. 671, n° 2517.

⁴ [17] *Construction Dompas inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*, [2019 QCCA 926](#), paragr. 97.

⁵ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) : [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

⁶ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>.

⁷ 2022 CanLII 54063 (QC OAGBRN) (Jean Philippe Ewart, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jpwxz>>.



[256] Une analyse des questions sous étude ne peut d'autre part ignorer l'enseignement de la Cour Suprême quant aux pouvoirs des tribunaux administratifs, entre autres dans la décision *Tranchemontagne c Ontario* :

« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. » [79]⁸

8. Poutres des murets de soutènement pourries

[52] L'Administrateur a rejeté cette réclamation en ces termes :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate que des éléments de bois constituant les murets de soutènement des terrasses des unités de rez-de-jardin sont pourris. [...] En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil

[53] L'inspecteur Pelletier affirme que ces poutres pourries n'étaient pas visibles assurément en 2019 au moment de l'inspection.

[54] La conception des aménagements est probablement telle que le drainage ne se fait pas, ça conserve tout le temps de l'eau et les pièces de bois utilisées ne convenaient pas à cet usage.

[55] Des murets pourris en cinq ans ce n'est pas normal.

[56] Ce n'est pas juste un problème de drainage, c'est aussi un problème de conception, on voit que les encoches auraient dû être remblayées avec de la pierre net en arrière pour favoriser le drainage, les coupes n'ont probablement pas été traitées non plus, le type de bois, le drainage de la plate-bande et la superposition des pièces sont tous des facteurs.

[57] Ces terrasses sont collées sur le bâtiment, sur les descentes d'escalier qui sont des rangements extérieurs – les terrasses sont appuyées sur les descentes d'escalier communes sous lesquels il y a des rangements qui sont des parties communes à usage restreint.

Décision sur le point 8

[58] Considérant que le Tribunal doit décider, non pas s'il est en présence d'une malfaçon ou d'un vice caché, mais s'il est en présence d'un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q. puisqu'il s'agit du seul vice couvert par le plan de garantie pour ce point, vu la preuve le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

⁸ *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*, [2006 CSC 14](#), [2006] 1 R.C.S. 513, par. [14](#)



- [59] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal est dans l'impossibilité d'en venir à la conclusion qu'il s'agit ici d'un vice entraînant la perte totale ou partielle de l'immeuble.
- [60] Il n'y a eu aucun affaissement, le muret n'est pas sur le point de s'affaisser, le Tribunal ne voit pas de limitation de façon importante et substantielle à l'utilisation normale du bâtiment qui emporterait une perte ou une possible perte au sens de l'article 2118 C.c.Q.

9. Absence de garde-corps au haut des terrasses des rez-de-jardin

- [61] L'Administrateur a rejeté la réclamation :

Le 25 mars 2024, soit en cinquième année de garantie, le syndicat constate l'absence de garde-corps au haut des terrasses des rez-de-jardin. [...] Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes. Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 9.

- [62] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible incontestablement même si c'est majeur et très grave.

Décision sur le point 9

- [63] Vu la preuve que la problématique était apparente mais non dénoncée, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 9 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

10. Déficiences du revêtement des toitures

- [64] Pour l'Administrateur qui a rejeté la réclamation :

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

- [65] L'inspecteur Pelletier affirme qu'on ne voit pas de sous-couche imperméable au bord de toit, par endroit, à d'autres endroits elle est moyennement bien installée.
- [66] Ses photos à son rapport indiquent : « Membrane de protection de bord de toit absente sur un versant » et « Membrane de protection ne recouvrant pas les solins de bord de toit, exposant le panneau de platelage de toit » et un avis « Stop Réparation urgente : Lors de l'inspection, nous avons constaté une installation inadéquate de la membrane imperméable située sous les bardeaux. Celle-ci a pour rôle de prévenir l'infiltration d'eau au bord du toit, puisque celui-ci est un point critique d'accumulation d'eau en hiver. Cette situation représente un risque d'infiltration d'eau pouvant endommager les composantes de la structure du toit. Nous vous recommandons de faire corriger la situation par l'entrepreneur responsable des travaux et ce, de manière urgente. »



- [67] Ce ne sont pas tous les inspecteurs qui ont la même méthodologie : il y a plusieurs inspecteurs qui ne montent pas sur les toits, la norme de pratique ne lui oblige pas à monter sur les toits alors que lui, personnellement il accepte ce risque, ce n'était pas normalement visible au moment de l'inspection ça dépendait du choix et de l'acceptation du risque par l'inspecteur.
- [68] Lui, il est monté avec une échelle, il a aussi observé les toits avec une deuxième échelle, une vaste majorité des inspecteurs ne l'aurait pas fait.
- [69] L'inspecteur n'a pas constaté d'infiltration à l'intérieur.

Décision sur le point 10

- [70] Vu la preuve, vu le Règlement, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage, sur deux bases.
- [71] Le Syndicat, dans la quatrième, dénonce la membrane de protection de bord de toit, ça ne respecte pas l'obligation d'éloigner l'eau du bâtiment, le chevauchement doit respecter le sens de l'écoulement de l'eau, s'il y a un banc de glace l'eau peut s'infiltrer.
- [72] D'abord, sur le formulaire d'inspection pré-réception⁹, il y a la « LISTE D'ÉLÉMENTS À INSPECTER – APPROUVÉE PAR LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC »
- [73] Le point 3 est « Toiture »
- [74] Le point 3.1 est « Membrane ou bardeaux ».
- [75] Impossible, pour le Tribunal de conclure que le problème n'était pas une malfaçon apparente au sens du *Règlement*.
- [198] Deuxièmement, considérant l'absence d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment, d'humidité excessive ou de moisissure ou de pourriture ou d'accumulation de glace sur une partie non étanche de la structure même du bâtiment selon la preuve au présent dossier qui puisse amener le Tribunal à conclure au péril visé à l'article 2118 C.c.Q., la seule présence des problématiques soulevés ne peut pas être qualifiée en droit de vice majeur entraînant la perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 C.c.q. et de l'article 27 (5) du *Règlement* qui y réfère.
- [76] Le Tribunal n'a pas la compétence juridictionnelle de changer la définition de vice majeur pour couvrir des problématiques qui ne sont plus couvertes.

11. Descentes de gouttières déficientes

- [77] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi :

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

- [78] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible sans contredit.

⁹ https://www.garantiegr.com/app/uploads/2022/03/gcr-f140_inspection-prereception-communes_interactif_08-2021.pdf



Décision sur le point 11

[79] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 11 est rejetée et la décision de l'Administrateur maintenue.

12. Parapets ne comportant pas de pente

[80] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi :

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

[81] Le rapport indique « Pente inadéquate du solin du parapet central des unités, causant la rétention d'eau et pouvant causer l'infiltration ».

[82] L'inspecteur Pelletier affirme que les solins doivent éloigner l'eau du bâtiment.

[83] Ici la pente était trop forte pour monter au deuxième étage.

[84] Ce ne sont pas tous les inspecteurs qui montent sur les toits, et qui utilisent un drone comme lui (encore qu'il y a 5 ans, les drones n'étaient pas à la mode), ça pouvait ne pas être visible.

[85] À son sens c'est un vice majeur car ça peut occasionner une infiltration d'eau.

Décision sur le point 12

[86] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 12 est rejetée.

[87] Considérant l'absence d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment, d'humidité excessive ou de moisissure ou de pourriture ou d'accumulation de glace sur une partie non étanche de la structure même du bâtiment selon la preuve au présent dossier qui puisse amener le Tribunal à conclure au péril visé à l'article 2118 C.c.Q., la seule présence des problématiques soulevés ne peut pas être qualifiée en droit de vice majeur entraînant la perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 C.c.q. et de l'article 27 (5) du *Règlement* qui y réfère.

13. Valves principales d'entrée d'eau mal positionnées

[88] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes.

[89] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible.

Décision sur le point 13

[90] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 13 est rejetée.

14. Appareils et robinets des unités privatives

[91] L'Administrateur a statué ainsi :



À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 14 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 14

[92] Le président du Syndicat reconnaît qu'il s'agit de parties privatives, et que cela aurait dû être dénoncé à la première inspection de 2019.

Décision sur le point 14

[93] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 14 est rejetée.

15. Absence de manchons

[94] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes.

[95] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible.

Décision sur le point 15

[96] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 15 est rejetée.

16. Absence de bassine sous les chauffe-eaux

[97] L'Administrateur a statué ainsi

À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 16 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 16

[98] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible.

Décision sur le point 16

[99] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 16 est rejetée.

17. Panneau électrique comportant des déficiences

[100] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi :

En effet, la situation que dénonce le bénéficiaire ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil.

[101] L'inspecteur Pelletier affirme que tout ce qui concerne l'électrice a été noté parce qu'il a ouvert les panneaux électriques alors qu'il y a des associations d'inspecteur qui n'ouvrent pas les panneaux et des inspecteurs par gestion du risque n'ouvrent pas les panneaux.



- [102] C'est un point majeur parce que c'est de l'électricité « Absence de pâte anticorrosive au point de raccordement aux disjoncteurs (et possiblement des boîtes de jonction des prises de cuisinière) des câbles d'aluminium des cuisinières de la totalité des unités. »
- [103] Pour la gravité, dans l'immédiat non, mais à long terme oui – on est d'accord qu'il s'agit d'y mettre de la pâte anticorrosive pour régler le problème.
- [104] Son rapport traite d'autres problèmes non traités par la GCR.
- [105] L'inspecteur Pelletier écrit à la page 73 de son rapport :
- Danger potentiel : Lors de l'inspection, nous avons constaté, à l'aide d'une caméra de thermographie, une situation indiquant possiblement une déféctuosité électrique. Une telle situation représente un risque de bris, de court-circuit ou d'incendie. Nous vous recommandons de faire corriger la situation par l'entrepreneur responsable des travaux et ce, immédiatement.
- [106] Il inclut des photos prises avec une caméra de thermographie qui montre les points chauds à quatre unités, 2502, 2504, 2510, 2520, qu'il qualifie comme « anomalie électrique constatée (point chaud) au panneau de distribution aux accords du raccordement d'un disjoncteur au panneau de l'unité 25[..] » ;
- [106.1] il a fait toutes les unités, la problématique n'est apparue seulement qu'à ces quatre unités.
- [107] Souvent ce sont des connexions qui sont *louses*, ou un disjoncteur défectueux dans la pire des cas, ça prend un électricien pour déterminer si effectivement la connexion est *lousse*, ça prend un électricien pour remplacer un disjoncteur
- [108] Ça ne pouvait pas être visible à l'inspection puisqu'il faut une caméra de thermographie et, de plus, que le circuit soit en demande au moment de l'inspection.
- [109] Pour l'inspecteur Pelletier, l'électricité c'est toujours un vice majeur à cause du risque d'incendie.
- [110] Sur ces photos, ce n'est pas la température en soi, c'est la température au point de raccordement versus plus loin sur le fil, là on a des écarts de température qui est plus élevée au point de raccordement ce qui indique souvent une connexion lousse – ce n'est pas la température comme telle mais l'élévation marquée de la température au point de raccordement.
- [111] Le Tribunal demande : la photo p. 73 en haut à gauche, elle n'est pas prise dans le mur, on a un accès direct en ouvrant le panneau ? Il répond exact, mais pour réparer il faut retirer le couvercle, i.e., défaire les vis et retirer le panneau.
- [112] Il traite aussi d'un autre problème qui est considéré comme apparent par le Tribunal et qui n'est pas accueilli, soit la présence d'un disjoncteur au panneau de distribution dont la capacité est trop faible en fonction du circuit desservi (page 72).



Décision sur le point 17

[113] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 17 est accueillie quant à :

Anomalie électrique constatée (point chaud) au panneau de distribution aux abords du raccordement d'un disjoncteur au panneau de l'unité 2502, 2504, 2510, 2520.

[114] La preuve d'expert au dossier, non contredite, est à l'effet que l'installation électrique, qui n'était pas apparente sans l'utilisation d'un appareil, soit une caméra de thermographie utilisée quand le système électrique est sollicité, a un risque d'incendie.

[115] Dans l'affaire *Syndicat du 18 Impasse Huet et 9153-5914 Québec inc. (Condos Place d'Amérique)*¹⁰, notre collègue Yves Fournier, arbitre, écrit :

[356] Le Code national du bâtiment vise à limiter la gravité et les effets d'un incendie ou d'une explosion. Il limite la probabilité qu'en raison de sa conception ou de sa construction, le bâtiment soit exposé à un risque inacceptable de dommages matériels et pertes humaines sous l'effet d'un incendie.

18. Interrupteurs et prises de courant des unités

[116] L'Administrateur a statué ainsi

À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 18 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 18

[117] L'inspecteur Pelletier avait écrit à son rapport ;

Nous avons constaté, lors de l'inspection, la présence de réceptacles trop près d'appareils de chauffage. La présence de prises de courant près des appareils de chauffage représente un risque de contact des cordons d'alimentation avec les appareils de chauffage. Cette situation représente un risque de bris, de panne, de court-circuit et d'incendie. Nous vous recommandons de faire corriger la situation par l'entrepreneur responsable des travaux et ce, immédiatement.

[118] Le président du Syndicat n'est pas d'accord qu'il s'agit de parties privatives : il s'agit plutôt de partie commune parce que c'est à l'intérieur des murs, tout comme de la tuyauterie qui est à l'intérieur des murs.

Décision sur le point 18

[119] Vu que la problématique dénoncée est clairement apparente, il est impossible pour le Tribunal d'accueillir la demande d'arbitrage, qui est rejetée.

19. Unités de chauffage des unités privatives

[120] L'Administrateur a statué ainsi :

¹⁰ CCAC S13-122101-NP et autres, 15 juillet 2016, Yves Fournier, arbitre <https://t.soquij.ca/Jx28N>



À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 19 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 19

[121] L'Inspecteur Pelletier affirme que les prises près des unités de chauffage sont dans les parties communes, elles sont situées au-dessus de plinthes de chauffage dans la totalité des descentes de sous-sol.

[122] L'inspecteur Pelletier affirme qu'on a des prises au-dessus des plinthes.

[123] L'inspecteur Pelletier et le président du Syndicat affirment que c'était visible à la réception.

Décision sur le point 19

[124] Le Tribunal constate que lors de l'audience, la preuve des points 18 et 19 s'est faite en même temps, il a donc relu les pages au rapport Pelletier auxquelles ces deux points font référence.

[125] Vu que la problématique dénoncée est clairement apparente, il est impossible pour le Tribunal d'accueillir la demande d'arbitrage, qui est rejetée.

20. Escaliers et garde-corps des unités privatives

[126] L'Administrateur a statué ainsi

À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 20 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute demande de réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné. Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 20

[127] Le président du Syndicat confirme qu'il s'agit de parties privatives et que c'était visible, ça aurait dû être dénoncé à la première inspection (de 2019).

Décision sur le point 20

[128] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 20 est rejetée.

21. Espacement entre les soffites et les murs extérieurs déficient

[129] L'Administrateur a rejeté la réclamation ainsi

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes.

[130] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible.

Décision sur le point 21

[131] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 21 est rejetée.



22. Unité 2534 - ventilation des combles insuffisante

[132] L'Administrateur a statué ainsi :

Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes. Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 22

[133] L'inspecteur Pelletier reconnaît que c'était visible.

Décision sur le point 22

[134] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 22 est rejetée.

23. Échangeurs d'air des unités privatives défectueux

[135] L'Administrateur a statué ainsi :

À la lecture de la déclaration de copropriété divise, on constate que le point 23 porte sur une partie privative du bâtiment. Or, toute réclamation portant sur une partie privative doit être formulée par le copropriétaire concerné.

Par conséquent, l'administrateur ne peut traiter dans le présent dossier la réclamation du syndicat à l'égard du point 23.

[136] L'inspecteur Pelletier dit que c'était visible, ce sont les syphons des échangeurs d'air qui sont mal installés.

Décision sur le point 23

[137] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, la demande d'arbitrage sur le point 23 est rejetée.

24. Intégrité des séparations coupe-feu dans les combles (toiture)

[138] Dans une décision du 5 mars 2024 (pièce B-2), qui n'a pas été portée en arbitrage, la GCR a statué ainsi :

Lors de la visioconférence, nous avons commencé par faire un survol des couvertures du plan de garantie et des délais de dénonciation qui s'y rattachent. Notre analyse nous a amenés à souligner que la situation a été relevée lors de l'inspection et libellée au rapport de PLD daté du 3 juin 2021.

Les bénéficiaires ont affirmé ne pas avoir réalisé à la réception du rapport d'inspection que la situation leur était rapportée.

Le représentant du syndicat était convaincu que la couverture du plan de garantie couvrait la totalité du bâtiment sur 5 ans et donc toutes les situations. De plus, il n'était pas conscient des délais de dénonciation.

L'entrepreneur a porté à notre attention que la situation était existante à la réception, et que le rapport d'inspection pré-réception n'en fait pas mention. [...]

L'administrateur arrive à la conclusion que la situation, quoique visible, n'a pas été dénoncée à la réception des parties communes. Le rapport d'inspection pré-réception des parties communes est muet sur cette situation. Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes. Dans les



circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception des parties communes, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point

[139] L'Administrateur a statué dans la décision du 7 novembre 2024 en arbitrage :

Ce point a déjà été traité et rejeté au point 1 de la décision émise le 5 mars 2024 dans le cadre du traitement de la réclamation 11205. Analyse et décision En ce qui a trait au point 24, ce point a fait l'objet d'une décision dans une réclamation antérieure.

[140] Le Syndicat avait procédé à une dénonciation sur ce point et la décision de la GCR du 5 mars 2024 (pièce B-2) – Intégrité des séparations coupe-feu n'a pas été portée en arbitrage.

[141] À l'audience le président du Syndicat souligne que bien qu'il ne se soit pas pourvu en arbitrage de cette décision, elle n'a été rendue que pour une seule unité par contre, l'inspection supplémentaire et la réclamation actuelle sont pour toutes les unités.

[142] Il n'est pas d'accord avec la décision de la GCR de novembre 2024 qui affirme avoir déjà statué là-dessus – non, la GCR n'a statué que pour une seule unité et non pour les autres dénoncés objets du présent arbitrage.

[143] Il ajoute que la décision du 5 mars 2024 dit que c'est une partie privative :

[143.1] le 3 juin 2021, une future copropriétaire a fait une inspection à la suite d'une promesse d'achat, elle a fait faire l'inspection, mais elle a gardé le résultat pour elle, elle n'en a pas parlé au Syndicat ;

[143.2] le Syndicat a été mis au courant en 2024 ;

[143.3] quand la GCR dit que les Bénéficiaires étaient au courant depuis le 3 juin 2021, il comprend que GCR a traité ça comme une partie privative (même si le mot « privative » n'est pas écrit dans cette décision, on dit que la découverte est en juin 2021, alors que le Syndicat l'a découvert en 2024) ;

[143.3.1] le Tribunal a alors fait remarquer à l'audience que la décision du 5 mars dit que le Bénéficiaire est le Syndicat et non, le propriétaire de la partie privative, et que la base du rejet en mars 2024 est pour dénonciation tardive « cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes » ;

[143.3.2] le président du Syndicat a répondu :

143.3.2.1. non, parce qu'il avait entrepris des démarches pour effectuer une inspection au complet, pour aller voir les autres unités, parce que ça venait d'une inspection privée qui n'avait pas été partagée au Syndicat, donc on a fait faire une inspection au complet pour voir si on n'avait pas le même problème ailleurs, et c'est ça qu'il amène en arbitrage, la GCR



ne s'était prononcée que sur une unité, et non sur les trois autres où il y a le même problème ;

143.3.2.2. quant à savoir si c'était apparent, l'inspecteur en 2019 n'est pas allé voir dans les autres unités, il est seulement allé voir le 2504 – ce n'était pas apparent parce que ça n'avait pas été inspecté ;

143.3.2.3. en 2019, l'inspecteur n'a pas fait part de l'intégrité des séparateurs coupe-feu.

[144] Pour l'inspecteur Pelletier, oui c'était apparent, mais au niveau du vice, c'est très majeur, c'est l'intégrité des coupe-feux entre les unités – le problème s'applique aussi aux parties communes ailleurs, ce n'est pas juste entre les unités, il y a plusieurs brèches qui avaient été faites au passage entre les toits des petites descentes de sous-sol pour passer le câblage électrique, il n'y a pas eu de scellement à l'entour de ça, c'est quand même à plusieurs endroits, il y a eu une multitude d'ouvertures où il n'y a pas eu de scellant d'appliqué.

[145] Le Tribunal a demandé de l'éclairer sur un angle juridique pour accueillir la demande : il y a eu une dénonciation, une décision en mars 2024 et le Syndicat ne s'est pas pourvu en arbitrage ; le Syndicat ne poursuit pas l'Entrepreneur devant ce Tribunal mais la GCR qui dit, si c'est apparent faut le dénoncer à l'inspection.

[146] Le Tribunal souligne qu'il a deux problèmes : premièrement, ça n'a pas été dit à l'inspection de 2019, deuxièmement la GCR a rendu une décision le 5 mars et le Syndicat ne s'est pas pourvu en arbitrage dans les 30 jours et à cinq reprises, la Cour d'appel¹¹ a affirmé que le *Règlement* était d'ordre public.

[147] Le président du Syndicat dit que la décision a été rendue pour le 2504 seulement, pas pour les autres unités découvertes par après et on dénonce ce qu'on découvre par après, mais on en a trouvé d'autres, quand il manque 9 pouces dans un mur coupe-feu, ce n'est plus un mur coupe-feu, c'est majeur avec un feu c'est la rangée au complet qui passe, c'est aussi pire que des poutres manquantes qui font effondrer une toiture.

[148] Il déplore le manque d'accompagnement de la GCR à qui il a payé la garantie, c'est difficile de faire valoir ses droits pour une garantie limitée avec des mots subtils pour des affaires majeures – tant qu'à y être on devrait ne pas l'avoir, on n'aurait pas à payer pour.

¹¹ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509 paragraphe [13], <<https://canlii.ca/t/j6d7s>> ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>> ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] <<https://canlii.ca/t/fzn52>> ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] <<https://canlii.ca/t/2f9c6>> ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragraphe [11] <<https://canlii.ca/t/1jgv>>.



[149] Il déplore les manquements de l'inspecteur de 2019, cette inspection aurait dû être faite comme celle de Monsieur Pelletier.

[150] Il considère que les points en arbitrage concernent les points importants pour l'intégrité du bâtiment à long terme.

Décision sur le point 24

[151] Bien que conscient de la gravité impliquant des coupe-feux qui ne sont pas conformes et que ces manquements peuvent être considérés comme des vices de construction sous 2118 C.c.Q., hélas, trois fois hélas pour le Bénéficiaire, le Tribunal ne peut pas changer le contenu de la garantie offerte par le *Règlement* ;

[151.1] le 5 mars 2024, la GCR a rejeté la réclamation pour la raison suivante :

L'administrateur arrive à la conclusion que la situation, quoique visible, n'a pas été dénoncée à la réception des parties communes. Le rapport d'inspection préreception des parties communes est muet sur cette situation. Toutefois, l'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée au moment de la réception des parties communes ;

[151.2] la GCR n'a donc pas rejeté la réclamation à cause d'une découverte en 2021, comme le Bénéficiaire a plaidé à l'audience, mais pour une « non-dénonciation » d'une situation visible en 2019 mais non dénoncée ;

[151.3] la décision du 5 mars 2024 reprochait au Syndicat de ne pas avoir dénoncé une malfaçon apparente en 2019.

[152] Cette décision n'a pas été portée en arbitrage dans les 30 jours comme le prévoit l'article 35 du *Règlement* :

[152.1] comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*¹² le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard du Bénéficiaire « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent ».

[153] Malgré ce qui a été plaidé par le Bénéficiaire, soit qu'il dénonçait d'autres unités et qu'on avait reproché à la première décision une connaissance en 2021, la situation en arbitrage est la même pour les autres unités que pour celle objet de la réclamation pour la décision du 5 mars 2024, du moins, il y a absence de preuve que la situation soit différente quant au fait que cela aurait dû être dénoncé à la réception des parties communes, alors même que le rapport du 30 octobre 2019 a mentionné de vérifier certains coupe-feux parmi les déficiences à corriger.

¹² 2020 QCCA 550 <<https://canlii.ca/t/j6d7s>>.



[154] Le rapport d'inspection préreception du 30 octobre 2019 (pièce B-2) indique en bleu à la page 32 une déficience à corriger :

4.6 MURS MITOYENS / COUPE-FEU

La conformité d'une séparation coupe-feu entre les deux immeubles jumelés dépasse la portée d'une inspection visuelle. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble

[155] Puis à la page 5 :

BLEU

AUTRES DÉFICIENCES À CORRIGER [...]

(page 6)

STRUCTURE

VIDE SOUS TOIT #2500 à #2534

4.6 MURS MITOYENS / COUPE-FEU

16. La conformité d'une séparation coupe-feu entre les deux immeubles jumelés dépasse la portée d'une inspection visuelle. Vérifier auprès de la municipalité la conformité de la séparation coupe-feu de cet immeuble

[156] Vu que la GCR avait statué en mars 2024 que le problème ici dénoncé était apparent en 2019, vu que rien dans la preuve ne montre que les autres coupe-feux dénoncés objets du présent arbitrage n'étaient pas également apparents en 2019, le Tribunal n'a d'autres options, vu le *Règlement*, que de conclure au rejet de la demande d'arbitrage sur ce point.

Derniers commentaires

[157] Le Tribunal ajoute que l'expert a cité à la page 95 de son rapport avec un thermographie, un manque d'isolation sur deux sections spécifiques *Zone froide anormale visible au coin arrière/gauche au plafond du salon de l'unité 2512 et 2528*, mais ce point n'a pas été dénoncé ; de façon totalement subsidiaire, le Tribunal n'a pas vu sur cet élément la preuve d'un vice de construction mettant l'immeuble en péril en totalité ou en partie sous 2118 C.c.Q.

Réserve des droits

[158] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*¹³,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

¹³ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).



[159] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur les points qui n'ont pas été accueillis, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

FRAIS

[160] L'article 123 du *Règlement* stipule :

123. Les coûts de l'arbitrage [...] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[161] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause partiellement, l'Administrateur sera condamné aux frais d'arbitrage en vertu de l'article 123 pour les frais encourus sous réserves de ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

[162] **Par ces motifs, le Tribunal :**

[162.1] **QUANT AU POINT 7 – Balcon**

[162.1.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire seulement pour le balcon avant (devant le 2500) et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs (en tenant compte de l'affaissement actuel) selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 30 avril 2025, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans un délai supplémentaire de trois mois **ET REJETTE** la réclamation pour les balcons arrière ;

[162.2] **QUANT AU POINT 17 – Panneau électrique**

[162.2.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire seulement pour *Anomalie électrique constatée (point chaud) au panneau de distribution aux abords du raccordement d'un disjoncteur au panneau de l'unité 2502, 2504, 2510, 2520* et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 30 avril 2024, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai,



ORDONNE à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux et cette remise en état dans un délai supplémentaire de trois mois **ET REJETTE** le reste de la réclamation quant à l'électricité ;

[162.3] QUANT AUX TRAVAUX ORDONNÉS AUX POINTS 7 ET 17 :

[162.3.1] **ORDONNE à GCR** dans les cinq jours des présentes de vérifier si l'Entrepreneur détient les licences/permis nécessaires pour effectuer les travaux correctifs et, à défaut par l'Entrepreneur de les détenir, **PRENDRE EN CHARGE** les travaux correctifs immédiatement et faire effectuer les travaux correctifs dans un délai de trois mois des présentes ;

[162.4] QUANT AUX POINTS NON ACCUEILLIS CI-HAUT :

[162.4.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur GCR et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[162.5] **ORDONNE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à payer les frais de la présente avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC après un délai de grâce de 30 jours sous réserves de ce qui suit :

[162.6] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) payés en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 5 février 2025



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

