
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier : S23-121802-NP

Montréal, le 1^{er} mai 2025

PRÉSENT : Marie-Claude Martel, arbitre

QI XIA LUO
-et-
SISI HUANG
-et-
ADAM MORRISON

Bénéficiaires

c.

MAISONS RUBIX INC.

Entrepreneur

-et-

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE



I. INTRODUCTION

- [1] Le 16 décembre 2020, les Bénéficiaires contractent avec l'Entrepreneur pour la construction d'un quadruplex. Madame Luo doit habiter un logement, Madame Huang et Monsieur Morrison un autre logement et les deux autres logements seront loués. Au terme de la construction, les Bénéficiaires sont insatisfaits de l'insonorisation des logements qu'ils occupent.
- [2] Suivant le processus de réclamation auprès de la Garantie de construction résidentielle (GCR), l'Administrateur rejette la réclamation des Bénéficiaires, jugeant le délai de dénonciation de la problématique déraisonnable.
- [3] Les Bénéficiaires saisissent le Tribunal d'arbitrage en raison de leur désaccord avec cette décision.

II. HISTORIQUE ET PROCÉDURES

- [4] Le 16 décembre 2020, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concluent un contrat d'entreprise visant la démolition et la construction d'un quadruplex, selon les plans préparés par Atelier Sceiss+Carter.¹
- [5] Le 15 avril 2022², les Bénéficiaires déménagent tous les trois au 1276, rue Barre à Ville St-Laurent. En effet, l'appartement que Madame Luo doit occuper, le 1272, n'est pas prêt.
- [6] Au moment de cette prise de possession, les Parties ne complètent pas l'inspection pré-réception. La réception, au sens du Règlement, ne sera jamais complétée.
- [7] À compter du mois d'avril 2022 et par la suite, les Bénéficiaires échangent des listes de déficiences avec l'Entrepreneur, auxquelles l'Entrepreneur donne généralement suite, bien que pas toujours dans les délais souhaités par les Bénéficiaires.³
- [8] Selon le témoignage de Madame Huang, au cours du mois de juin 2022, Madame Luo déménage dans son appartement, le 1272 rue Barre, et les deux autres locataires prennent également possession de leur appartement. Les dates précises de prise de possession ne sont pas en preuve.
- [9] Selon le témoignage non contredit de Madame Huang, l'Entrepreneur termine les travaux en mai ou juin 2023.

¹ Pièce A-1.

² Pièce A-10.

³ Pièces B-1 à B-5.



- [10] Le Tribunal comprend toutefois qu'une partie des retards visant la complétion des travaux extérieurs résultent de l'exécution de travaux de mur de soutènement confiés à un entrepreneur tiers, lesquels sont complétés à la fin du mois d'août 2022.
- [11] Le 5 juillet 2023, une liste de déficiences intitulée *Service après-vente* est complétée.⁴ La preuve ne révèle pas les circonstances dans lesquelles cette liste est complétée.
- [12] Lors de son témoignage, le représentant de l'Entrepreneur affirme qu'il s'agit du document constituant la réception du bâtiment au sens du Règlement. Il est à noter que cette liste contient un engagement de l'Entrepreneur de compléter la majorité des items qui s'y retrouvent au plus tard le 31 août 2023.
- [13] Quant à la question spécifique de l'insonorisation, l'Entrepreneur indique « *We will call the GCR inspector to verify the situation on the walls soundproofing* ».
- [14] Le 6 juillet 2023, les Bénéficiaires ajoutent certains items et demandent surtout à ce que la question de l'insonorisation soit ajoutée à la liste des déficiences.⁵
- [15] Le ou vers le 18 juillet 2023, les Bénéficiaires dénoncent la problématique d'insonorisation officiellement à l'Entrepreneur et à la GCR.⁶
- [16] Les Bénéficiaires formulent leur réclamation le 3 août 2023 et l'Administrateur rend sa décision le 30 novembre 2023.
- [17] À la lumière de la preuve qui lui est soumise, laquelle semble incomplète par rapport à celle soumise en l'instance, l'Administrateur fixe la date de réception au 15 avril 2022, la date de découverte de la problématique au mois de juin 2022 et indique ce qui suit : « *Selon notre analyse et considérant ce qui précède, nous constatons que le délai de dénonciation des bénéficiaires dans ce cas-ci est déraisonnable.* ».⁷
- [18] L'Administrateur ne se prononce pas sur la problématique alléguée vu la conclusion à laquelle il arrive quant au délai de dénonciation.
- [19] Le 18 décembre 2023, les Bénéficiaires soumettent une demande d'arbitrage quant à la décision de l'Administrateur et le 29 janvier 2024, le CCAC nomme la soussignée pour agir au dossier.
- [20] Suivant une première gestion tenue le 27 mars 2024, le dossier a été suspendu jusqu'au 17 mai 2024 puis jusqu'au 4 octobre 2024 afin de permettre aux Bénéficiaires de consulter un avocat, puis en raison de l'accouchement imminent de Madame Huang.

⁴ Pièce B-9.

⁵ Pièce B-10.

⁶ Pièce A-3.

⁷ Pièce A-7.



[21] Par la suite, les changements d'avocats au sein de la GCR ont reporté le dossier jusqu'à la gestion du 25 février 2025 et à l'audience du 4 avril 2025 de laquelle découle la présente décision.

III. LES QUESTIONS EN LITIGE

[22] Le Tribunal doit déterminer si la dénonciation des Bénéficiaires a été faite dans un délai raisonnable. Dans la négative, le processus prévu par le Règlement sera terminé, sans égard aux droits que pourraient avoir les Bénéficiaires en vertu du droit civil général. Dans l'affirmative, l'Administrateur devra se prononcer sur la problématique soulevée conformément au Règlement et le Tribunal restera saisi du dossier, au besoin.

[23] Afin de répondre à cette question en apparence simple, le Tribunal doit déterminer les éléments suivants :

- a. Quelle est la qualification de la problématique soulevée par les Bénéficiaires?
- b. Quelle est la date de réception du bâtiment?
- c. Quelle est la date de la découverte de la problématique?
- d. Quel est l'impact de l'article 19.1 du Règlement, le cas échéant?

[24] Conformément à la jurisprudence applicable, le Tribunal rappelle qu'il n'agit pas en appel ou en révision de l'Administrateur. Il s'agit d'un examen *de novo* de la question, à la lumière de la preuve faite à l'audience, laquelle peut différer de la preuve disponible à l'Administrateur lorsqu'il a rendu sa propre décision.⁸

IV. L'ANALYSE

A. Quelle est la qualification de la problématique soulevée par les Bénéficiaires?

[25] Les Bénéficiaires décrivent un manque d'insonorisation entre les logements qu'ils occupent et les logements voisins.

[26] Madame Huang témoigne qu'elle n'a pu constater cette situation tant que les logements adjacents à celui qu'elle occupe étaient inoccupés.

⁸ 9264-3212 *Québec inc. c. Moseka*, 2018 QCCS 5286, para. 24.



- [27] Par la suite, elle témoigne que la constatation de la problématique et de son ampleur s'est faite graduellement puisque le dérangement occasionné par le manque allégué d'insonorisation varie selon les activités de chacun des occupants.
- [28] Dans sa décision⁹, l'Administrateur rapporte que Madame Huang aurait témoigné à l'effet qu'elle entendait des conversations à travers la cloison mitoyenne de l'appartement voisin et qu'elle entendait même son voisin ronfler lorsqu'elle se trouve dans sa salle de bain.
- [29] Il apparaît clairement de la description de la problématique alléguée par les Bénéficiaires qu'ils décrivent ce qui pourrait constituer une malfaçon non apparente au sens de l'article 10 du Règlement.

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:
[...]

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;

- [30] En effet, si la problématique s'avère (ce qui n'a pas été traité dans la décision de l'Administrateur vu sa décision quant au délai et ce qui n'est pas traité dans la présente décision), elle répond à la description d'un travail mal exécuté, qu'il n'est pas possible de constater visuellement, ni aisément et sans une investigation plus approfondie.¹⁰

B. Quelle est la date de réception du bâtiment?

- [31] La réception du bâtiment n'a pas été effectuée conformément aux prescriptions de l'article 17 du Règlement. Pour cette raison, l'Administrateur fixe la date de réception dans sa décision au 15 avril 2022, date du déménagement des Bénéficiaires dans le logement 1276.
- [32] Lors de l'audience, l'Entrepreneur a (nouvellement) avancé que la réception du bâtiment avait été complétée le 5 juillet 2023, par la complétion du formulaire nommé *Service après-vente*.¹¹
- [33] Il ne s'agit pas du formulaire statutaire et le Tribunal n'a aucun détail sur le déroulement de cette prétendue inspection pré-réception. Les Bénéficiaires n'ont pas signé le document et un suivi courriel a été nécessaire puisque les doléances

⁹ Pièce A-7.

¹⁰ *Létourneau et Investissements Ling Vaudreuil inc.*, 2024 CanLII 78740, para. 14 à 20 (QC OAGBRN); *Sommereyns c. 7802471 Canada inc.*, 2018 CanLII 132576, para. 117 (QC OAGBRN).

¹¹ Pièce B-9.



des Bénéficiaires n'étaient pas toutes incluses, plus spécifiquement la problématique faisant l'objet de la réclamation en l'instance.¹²

- [34] En conséquence, le Tribunal est d'avis que les obligations prévues à l'article 17 du Règlement n'ont pas été complétées et qu'il est nécessaire de fixer la date de la réception.
- [35] Afin de fixer cette date, le Tribunal doit examiner les éléments pouvant déterminer la réception.
- [36] La jurisprudence cite plusieurs indices : le bâtiment est prêt à l'usage auquel il est destiné, l'habitabilité, les déclarations des parties et la fin des travaux en sont des exemples. Les principes de l'équité peuvent également guider cette décision conformément à l'article 116 du Règlement.¹³
- [37] Le Tribunal est en désaccord avec l'Administrateur quant à la date du 15 avril 2022.
- [38] La preuve révèle qu'à cette date, le bâtiment n'est pas prêt à l'usage auquel il est destiné puisque l'ensemble des logements ne sont pas complétés ni habitables. D'ailleurs, Madame Luo et les locataires ne sont pas déménagés dans leur logement avant le mois de juin 2022 pour cette raison.
- [39] Les listes de déficiences et de travaux non complétés¹⁴ sont parlantes : il reste beaucoup plus que des déficiences et de menus travaux à compléter au mois d'avril et mai 2022.
- [40] La preuve révèle toutefois que les travaux extérieurs de l'Entrepreneur ont été retardés après le mois d'août 2022 par des travaux devant être complétés par un entrepreneur tiers. L'Entrepreneur ne peut être pénalisé pour ce motif.
- [41] L'avocat de la GCR demande au Tribunal de retenir la date de réception du 1^{er} avril 2022 déclarée par les Bénéficiaires dans le formulaire de dénonciation. Madame Huang témoigne candidement qu'elle ne savait pas ce que le terme *réception* voulait dire au moment de compléter le formulaire. Considérant que même l'Administrateur n'a pas retenu cette date, le Tribunal n'en tiendra pas compte.
- [42] Ainsi, compte tenu que la réception ne requiert pas que l'ensemble des travaux soient complétés¹⁵, mais que le bâtiment, dans son ensemble, puisse servir à l'usage auquel il est destiné, le Tribunal fixe la date de réception au 30 juin 2022, date à laquelle tous les logements étaient occupés et date à laquelle seules des déficiences demeuraient à être corrigées à l'intérieur du bâtiment.

¹² Pièce B-10.

¹³ 9215-3667 *Québec inc. et Garantie de construction résidentielle GCR*, 2024 CanLII 42917, para. 50 et 51 (QC OAGBRN).

¹⁴ Pièces B-1 à B-3.

¹⁵ Art. 8 du Règlement.



C. Quelle est la date de la découverte de la problématique?

- [43] Madame Huang témoigne qu'en l'absence d'occupants dans les autres logements du bâtiment, il lui était impossible de déceler le problème d'insonorisation.
- [44] Selon son témoignage, l'ampleur de la problématique a été découverte au fil du temps, selon les activités des occupants du bâtiment.
- [45] Madame Huang semble toutefois réfractaire à répondre franchement à la question de la découverte de la problématique, elle reste volontairement vague.
- [46] Compte tenu que la décision de l'Administrateur relate que, selon la Bénéficiaire, les cloisons laissent filtrer le son de simples conversations et de ronflements, le Tribunal est convaincu que la problématique est apparue assez rapidement après l'arrivée des occupants, au cours du mois de juin 2022.
- [47] Ainsi, à défaut de preuve précise à cet égard, le Tribunal fixera également la date de la découverte de la problématique au 30 juin 2022.

D. Quel est l'impact de l'article 19.1 du Règlement, le cas échéant?

- [48] La dénonciation de la problématique ayant eu lieu le ou vers le 18 juillet 2023, il s'est écoulé plus d'un an entre la dénonciation et la réception du bâtiment et plus d'un an entre la découverte de la problématique et sa dénonciation.
- [49] Normalement, ces délais excèdent les prescriptions du Règlement.
- [50] L'article 19.1 du Règlement indique ce qui suit :

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 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 que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur. [Nos soulignés]

- [51] Il a d'ores et déjà été établi que l'Entrepreneur n'a pas respecté les prescriptions de l'article 17 du Règlement relatives à la réception du bâtiment. Ainsi, le non-respect du délai de dénonciation ne peut être opposé aux Bénéficiaires, à moins que l'Entrepreneur ou la GCR ne démontrent *que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai.*



[52] Ni l'Entrepreneur, ni la GCR n'a présenté quelque preuve que ce soit à cet égard.

[53] De plus, le Tribunal est d'avis que les échanges entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur quant aux travaux et déficiences à compléter, la poursuite des travaux par l'Entrepreneur jusqu'en mai ou juin 2023 et que la liste *Service après-vente* promettant la complétion des déficiences au plus tard le 31 août 2023 constituent des éléments permettant de conclure que *le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur*.

[54] L'Entrepreneur lui-même est d'avis que le document *Service après-vente* tient lieu de la réception. Il ne peut certainement pas soutenir du même souffle que le délai de dénonciation est dépassé.

[55] Considérant que les conditions d'exception prévues à l'article 19.1 du Règlement sont rencontrées, le Tribunal est d'avis que le délai de dénonciation de la problématique d'insonorisation dénoncée par les Bénéficiaires n'est pas déraisonnable.

[56] En conséquence, le Tribunal retourne le dossier à l'Administrateur afin qu'il statue sur le mérite de la problématique dénoncée par les Bénéficiaires. Dans l'intervalle, le Tribunal demeurera saisi du dossier si le besoin se présentait suivant la décision de l'Administrateur sur le mérite de la problématique dénoncée.

V. FRAIS

[57] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[58] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

[59] **DÉCLARE** que la dénonciation de la malfaçon a été faite dans un délai raisonnable;

[60] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur afin qu'une décision sur le mérite soit rendue;

[61] **DÉCLARE** que l'Arbitre soussignée reste saisie du dossier afin d'entendre l'affaire au mérite, le cas échéant;



[62] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer tous les frais du présent arbitrage.

Montréal, le 1^{er} mai 2025



Marie-Claude Martel, Arbitre

Audience : 4 avril 2025

Présents :

Madame Sisi Huang
Bénéficiaires

Monsieur Sam Falci
Maisons Rubix Inc.
Entrepreneur

Me Martin Thibeault
Garantie Construction Résidentielle
Administrateur



Nancy THIBAUDEAU

De: postmaster@garantiegcr.com
À: mthibeault@garantiegcr.com
Envoyé: 1 mai 2025 11:58
Objet: Remis : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)

Votre message a été remis aux destinataires suivants :

mthibeault@garantiegcr.com (mthibeault@garantiegcr.com)

Objet : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)



S23-121802-NP |
Qi Xia Luo, Si...

Nancy THIBAUDEAU

De: Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@forsetiavocats.ca>
À: Adam Morrison; Sisi Huang
Envoyé: 1 mai 2025 11:58
Objet: Relayé : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)

La remise à ces destinataires ou groupes est terminée, mais aucune notification de remise n'a été envoyée par le serveur de destination :

[Adam Morrison \(adam.c.morrison@gmail.com\)](mailto:adam.c.morrison@gmail.com)

[Sisi Huang \(foyer76@gmail.com\)](mailto:foyer76@gmail.com)

Objet : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)



S23-121802-NP |
Qi Xia Luo, Si...

Nancy THIBAUDEAU

De: Microsoft Outlook <MicrosoftExchange329e71ec88ae4615bbc36ab6ce41109e@forsetiavocats.ca>
À: Sam Falci
Envoyé: 1 mai 2025 11:58
Objet: Relayé : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)

La remise à ces destinataires ou groupes est terminée, mais aucune notification de remise n'a été envoyée par le serveur de destination :

[Sam Falci \(sam@maisonsrubix.com\)](mailto:sam@maisonsrubix.com)

Objet : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)



S23-121802-NP |
Qi Xia Luo, Si...

Nancy THIBAUDEAU

De: postmaster@outlook.com
À: luo qixia
Envoyé: 1 mai 2025 11:58
Objet: Remis : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)

Votre message a été remis aux destinataires suivants :

[luo qixia \(luoqixia@hotmail.com\)](mailto:luo qixia (luoqixia@hotmail.com))

Objet : S23-121802-NP | Qi Xia Luo, Sisi Huang et Adam Morrison c. Maisons Rubix inc. et GCR | (D/Forseti : 7072-010)



S23-121802-NP |
Qi Xia Luo, Si...