

**ARBITRAGE**  
**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE**  
**DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL  
No: S21-052601-NP

**Madame Jennifer Schembri**  
**Monsieur Timothy Hill**

Bénéficiaires

c.

**Betaplex Inc.**

Entrepreneur

Et :

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Timothy Hill

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Natacha Boivin  
Jad Aridi

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
Robert Prud'homme

Date de la décision : 5 décembre 2022

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Timothy Hill  
Jennifer Schembri  
2038, rue Philippe-Dolbec  
Laval, Qc. H7L 0J6

### ENTREPRENEUR :

Betaplex Inc.  
132, rue Principale  
Laval, Qc. H7X 3V2  
a/s M<sup>e</sup> Natacha Boivin  
Therrien Couture Joli-Coeur S.E.N.C.R.L.  
1100 ouest, boul. René-Lévesque, bureau 2000  
Montréal, Québec H3B 4N4

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Liste des pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 avril 2019;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 23 avril 2019;
- A-3 Formulaire final d'inspection préreception daté du 14 décembre 2019 (Note du Tribunal : malgré que la liste des pièces de l'Administrateur mentionne le 14 décembre, le formulaire porte la date du 4 décembre ; le 4 décembre apparaît aussi à la décision de l'Administrateur comme date de réception);
- A-4 Rapport d'inspection préreception fait par André Lessard, inspecteur daté du 4 décembre 2019;
- A-5 Résolution du CA et annulation de la résolution;
- A-6 Courriels et formulaire de dénonciation :
  - Déclaration d'exécution finale des travaux signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 4 décembre 2019;
  - Formulaire de réclamation daté du 2 décembre 2020;
  - Annexe au formulaire de réclamation daté du 9 novembre 2020;
  - Courriel dénonciation daté du 12 novembre 2020;
    - Formulaire de dénonciation daté du 9 novembre 2020;
  - Courriel de dénonciation daté du 12 novembre 2020;
    - Formulaire de dénonciation daté du 12 novembre 2020;
  - Courriel daté du 17 novembre 2020;



- Formulaire de dénonciation daté du 17 novembre 2020;
- Preuve de Frais de location ;
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur et formulaire de réclamation;
  - Courriel de l'Entrepreneur daté du 24 novembre 2020;
  - En liasse, courriel du 11 novembre 2020 et photos;
  - Photos;
- A-8 Décision administrateur et accusés de réception de Postes Canada;
- A-9 Courriel Avis de 15 jours;
  - Courriel daté du 11 novembre 2020;
  - Avis de 15 jours envoyé à l'Entrepreneur le 9 décembre 2020;
  - Rapport des anomalies daté du 27 septembre 2019;
  - Courriel- suivi des travaux daté du 14 janvier 2021;
  - Courriel BEN – Pare-vapeur daté du 14 janvier 2021;
  - Courriel armoires de salle de bains du 14 janvier 2021;
  - Courriel fissures balcon daté du 14 janvier 2021;
  - Rapport du Pare-vapeur du 14 janvier 2021;
  - Courriel moulure travaux correctifs daté du 23 juin 2021;
- A-10 Décision(s) et demande(s) d'arbitrage;
  - Décision de l'administrateur datée du 30 avril 2021;
  - Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1<sup>er</sup> juin 2021 et lettre de nomination de l'arbitre daté 1<sup>er</sup> juin 2021;
- A-11 Curriculum Vitae de Robert Prud'homme.

Le Tribunal cote sous T-1, la décision supplémentaire de l'Administrateur rendue le 8 juillet 2021.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes, mais sans liste de pièces :

- B-1 Vidéo;
- B-2 Courriel du 1<sup>er</sup> janvier 2020;
- B-3 Complaint form du 9 novembre 2020 (dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur);
- B-4 Courriel du 20 septembre 2019 (solin);  
Envoyé après l'audience
- B-5 Courriel d'André Lessard du 20 septembre 2019 sur le solin;
- B-6 Courriel d'André Lessard du 10 octobre 2019 sur le solin avec B6Annexe (rapport d'anomalies);
- B-7 Courriel des Bénéficiaires du 9 octobre 2019 sur le solin;
- B-8 Autre courriel des Bénéficiaires sur le solin;
- B-9 En liasse envoyés le 25 novembre 2022, des pdfs contenant un ensemble de courriels et des documents avec un courriel de présentation.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes, avec courriels de présentation, mais sans liste de pièces :

- E-1 En liasse, courriels sur la livraison de l'immeuble;
- E-02 Annexe 2 du contrat;
- E-03 Courriel du 10 septembre 2019 de Mme Josée Hamel, de même qu'en pièce E-03.1 sa déclaration solennelle;
- E-04 Commente le rapport de visite de André Lessard en cours de chantier;
- E-05 Acte de vente.



## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires en vertu de l'article 19<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), d'une décision de l'Administrateur datée du 30 avril 2021 et celle supplémentaire du 8 juillet 2021, demande reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 26 mai 2021, et par la nomination du soussigné comme arbitre en substitution le 9 août 2022.
- [2] Le Bénéficiaire a confirmé que les points en litige avec la décision de l'Administrateur du 30 avril 2021 et celle supplémentaire du 8 juillet 2021 que les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [2.1] Point 8. Interstices aux planchers et escaliers de bois ;
  - [2.2] Point 9. Grincement du plancher de bois franc ;
  - [2.3] Point 10. Éraflures (il y a un désistement pour : ajustement des portes des armoires de cuisine) ;
  - [2.4] Point 11. Les frais de relocation et d'entreposage n'ont jamais été remboursés ;
  - [2.5] Point 12. Fissures sur le balcon de béton avant ;
  - [2.6] Point 13. Découpage du comptoir de quartz ne permet pas l'installation adéquate de la plaque chauffante ;
  - [2.7] Point 14. Bris au verre du garde-corps du balcon avant ;
  - [2.8] Point 16. Fissures dalle de béton ;
  - [2.9] Point 17. Lumière qui ne s'allume pas avec l'interrupteur au sous-sol et à la chambre secondaire à l'étage ;
  - [2.10] Point 18. Sortie électrique future pour véhicule à proximité d'un point d'eau ;
  - [2.11] (8 juillet 2021) Point 23. Absence de solin au bas de la maçonnerie au niveau du balcon de béton avant.
- [3] Le Bénéficiaire s'est désisté des points suivants :
- [3.1] Point 15. Bardeau ébréché ;
  - [3.2] Point 19. Solidité de la fixation de l'armoire du haut de la salle de bain principale.
- [4] Par courriel du 16 septembre 2022, la procureure de l'Entrepreneur écrit :
- Finalement, nous vous prions de noter consentons au dépôt de la pièce de A-4, qui est le rapport d'inspection de M. Lessard du 4 décembre 2019, uniquement pour

---

<sup>1</sup> 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur [...]



les constats effectués des malfaçons alléguées à cette date et la preuve qu'il a été remis à GCR et non pour toute opinion qu'il comporte, comme le témoin ne sera pas présent.

- [5] L'audience a eu lieu au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, après une visite des lieux.

**Erreur quant à la date de fin des travaux et absence de mention de cette date dans la décision de l'Administrateur**

- [6] Le Bénéficiaire a signé le formulaire du rapport d'inspection pré-réception le 4 décembre 2019, et y a inscrit comme date de parachèvement des travaux le 1<sup>er</sup> mai 2019.
- [7] 2019 est à l'évidence une erreur pour 2020.
- [8] À ce sujet, l'inspecteur-conciliateur présent à l'audience s'est engagé à vérifier la fiche d'inscription des Bénéficiaires auprès de la GCR pour s'assurer que la bonne date est inscrite dans le dossier des Bénéficiaires et de voir à ce que les corrections soient apportées, si nécessaire.

**Emménagement et réclamation**

- [9] Les Bénéficiaires ont emménagé le 18 décembre 2019, leur première réclamation écrite auprès de la GCR est le 9 novembre 2020.

**Rappel du droit applicable**

- [10] Le *Règlement* donne un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir les obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur quant au bâtiment résidentiel de l'acheteur/bénéficiaire, selon ses dispositions.
- [11] Le Tribunal est saisi d'un recours contre l'Administrateur qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur quant aux malfaçons et aux vices dont on a fait la preuve en conformité avec le fardeau de preuve prévu à l'article 2803 C.c.Q. (celui qui réclame un droit doit le prouver).
- [12] L'Administrateur du plan de garantie ne gère pas un plan d'indemnisation universelle sur présentation de factures.
- [13] Le contenu du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est déterminé par un décret du Gouvernement.
- [14] Voici le début 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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 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 l'inspection pré-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 l'inspection pré-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 du bâtiment 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; [...]

[15] Notre Cour d'appel<sup>2</sup> a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[16] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>3</sup> :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...].

[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative**. (Nos caractères gras)

[17] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*<sup>4</sup> affirme que (nos caractères gras) :

<sup>2</sup> *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

<sup>3</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



[37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que **les limites du Plan de garantie** demeurent applicables néanmoins :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.  
[Soulignements du Tribunal] [...]

[41] Rappelons que le Plan de garantie prévu au *Règlement* est d'ordre public. Il fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires. Ce Plan de garantie est donc réglementé et les obligations qui en découlent ne sont ni illimitées, ni inconditionnelles.

### Point 8. Interstices aux planchers et escaliers de bois

- [18] Ce point a été rejeté par l'Administrateur car les interstices étaient de moins de 1
- [19] mm, les espaces étant attribuables au comportement normal des matériaux (séchage).
- [20] Lors de la visite des lieux par le Tribunal, le Bénéficiaire a plutôt montré au soussigné *quelques* légers dénivelés entre les bouts de deux planches.
- [21] Pour le Bénéficiaire, c'est évident que les planches ne sont pas à 100%, il demande à avoir quelque chose d'uniforme.
- [22] Il ajoute que si jamais ça tombe dans les normes, il veut être certain que les travaux ont été effectués de façon acceptable.
- [23] Pour l'Entrepreneur et l'Inspecteur-conciliateur, les dénivelés ont moins de 1mm, ça tombe dans les tolérances acceptables.

### Décision quant au point 8

- [24] Le Tribunal n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point.
- [25] Malgré qu'il n'appartienne pas au Tribunal de faire la preuve du Bénéficiaire, puisque le Bénéficiaire souhaite voir une « norme », le Tribunal ajoute que le *Guide de performance de l'APCHQ*<sup>5</sup> parle en général de 2mm comme tolérance pour un plancher.

<sup>4</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

<sup>5</sup> Le Tribunal est un tribunal statutaire spécialisé dans le domaine de la construction résidentielle, et a une connaissance judiciaire de ce *Guide* ; « Devant des tribunaux administratifs ou spécialisés ou devant des arbitres, la connaissance judiciaire des faits est encore plus étendue. Les membres de ces tribunaux sont souvent nommés en raison de leurs connaissances et de leur expérience dans un



- [26] Le Tribunal a vu l'objet de la réclamation sur ce point, nous sommes ici plus près de 1mm.
- [27] Il appartient au Bénéficiaire de prouver l'existence d'une malfaçon, et non de simplement manifester son inquiétude car il veut être certain que les travaux ont été effectués de façon acceptable.
- [28] Le plan de garantie les malfaçons selon l'article 10 du *Règlement*, il ne couvre pas les « inquiétudes » ou les « hypothèses » d'un bénéficiaire :
- [28.1] dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>6</sup>, notre collègue, Alcide Fournier, arbitre, écrit :
- [145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue. ;
- [28.2] dans l'affaire *Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>7</sup>, notre collègue, Marcel Chartier, arbitre, écrit :
- [45] Mme Plante dit qu'elle est inquiète. Or, l'arbitre ne peut pas changer la décision sur des craintes ou des inquiétudes seulement. ;
- [28.3] dans l'affaire *Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>8</sup>, notre collègue Jean Morissette, arbitre, rappelle :
- [23] L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation et d'un vice de sol;
- [29] Vu l'absence de la preuve d'une malfaçon, le Tribunal conclut comme l'Administrateur quant à l'absence de malfaçon et rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

### **Point 9. Grincement du plancher de bois franc**

- [30] Ce point a été rejeté par l'Administrateur comme étant une situation normale.
- [31] Sur son formulaire de dénonciation du 9 novembre 2020 (pièce B-3), le Bénéficiaire a écrit « squeaking wood floors » avec 4 décembre 2019 comme date de découverte.
- [32] Le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que des travaux correctifs avaient été effectués ailleurs dans la maison à ce sujet par l'Entrepreneur.

---

domaine spécialisé. Ils peuvent parfois prendre connaissance d'office des faits qui, sans être connus de tout le monde, sont notoires à l'égard des parties qui plaident devant ces tribunaux » ; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, 4<sup>e</sup> édition, p. 91.

<sup>6</sup> Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>7</sup> Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>8</sup> GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.



- [33] Lors de la visite des lieux à l'audience, le Bénéficiaire a identifié avec démonstration deux endroits, l'un dans la chambre principale, l'autre (avec un autre son) dans une autre des chambres.
- [34] Pour l'Inspecteur-conciliateur, la réclamation a été rejetée car le bruit ne venait pas du sous-plancher mais du revêtement, le revêtement, c'est organique, le bruit léger n'est pas couvert par le Plan de garantie.
- [35] Il a regardé le contrôle de l'air et s'est assuré que le Bénéficiaire comprenait son fonctionnement.

### Décision quant au point 9

- [36] Le Tribunal accueille partiellement la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, soit précisément dans la chambre principale.

### Chambre principale

- [37] A l'audience, l'Inspecteur-conciliateur a parlé de bruits légers qui ne sont pas couverts bien qu'il n'y ait pas de chiffre magique.
- [38] En plaidoirie, l'Administrateur affirme qu'il aurait fallu une expertise du Bénéficiaire pour démontrer que le craquement n'était pas conforme à la règle de l'art.
- [39] Le Tribunal n'est pas d'accord, il ne s'agit pas de légers craquements mais bien d'une malfaçon.
- [40] Quant au bruit léger mentionné par l'inspecteur-conciliateur, le Tribunal n'est pas d'accord que le bruit soit léger et dans les tolérances, alors même qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel neuf, la situation est une malfaçon couverte par le plan de garantie.
- [41] Quant à l'obligation qu'il aurait fallu une expertise mentionnée dans la plaidoirie, le Tribunal n'est pas d'accord, il rappelle qu'il s'agit ici de malfaçon et de craquements d'un plancher à un endroit précis d'un bâtiment résidentiel et ajoute que la Cour suprême du Canada dans *Roberge c. Bolduc*<sup>9</sup>, a reconnu que le Tribunal pouvait se servir de son jugement (*Le juge, cependant, reste l'arbitre final et n'est pas lié par le témoignage des experts*) et le Gouvernement du Québec, en créant un tribunal statutaire spécialisé, a également reconnu que le président du Tribunal soussigné, qui a entendu moult experts pendant moult années, pouvait se servir de son jugement.

### Chambre d'un enfant

- [42] Pour la chambre d'un enfant qui est le deuxième endroit montré à la visite des lieux mais pour laquelle, il n'y a aucune référence dans la décision de l'Administrateur, le Tribunal réfère à la tolérance citée dans le Guide de performance de l'APCHQ : « Il est impossible de supprimer complètement les

---

<sup>9</sup> 1991 1 RCS 374.



bruits causés par le déplacement des individus sur des planches de bois [...] Un plancher de bois franc est susceptible d'émettre des bruits de craquement<sup>10</sup> ».

- [43] En conclusion, le Tribunal ordonnera les travaux correctifs quant aux craquements de la chambre principale seulement.
- [44] De façon subsidiaire, le tout dit de façon très résumée et sans aborder la jurisprudence à cet effet, quant au délai entre la découverte et la dénonciation, l'Entrepreneur a accepté de corriger certains planchers et cette acceptation peut être une raison de ne pas invoquer ce délai selon l'article 19.1 deuxième alinéa du *Règlement*.

**Point 10. Éraflures (désistement sur le reste : ajustement des portes des armoires de cuisine) ;**

- [45] Ce point a été rejeté par l'Administrateur comme ayant été visible à la réception mais non dénoncé.
- [46] Lors de la visite des lieux, le Bénéficiaire, après l'avoir cherché quelque peu, a montré sur une paroi verticale et mitoyenne avec le four encastré, une petite fissure en forme de la lettre grecque lambda.
- [47] Ce point a été dénoncé à l'Administrateur pour la première fois le 9 novembre 2020.
- [48] Le Bénéficiaire affirme que la fissure vient d'un coup effectué de l'autre côté de la paroi, du côté donc du four qui y a été installé.
- [49] À l'audience, le représentant de l'Entrepreneur affirme être allé à plusieurs reprises effectuer des travaux correctifs aux armoires, et que ce qui a été dénoncé le 9 novembre 2020 est quelque chose de nouveau, non dénoncé avant, dont il n'est pas responsable.
- [50] L'Entrepreneur produit sous E-02, une annexe au contrat qui met, parmi les « Excluded items », « Home appliance installation », alors que le Bénéficiaire plaide (son courriel du 29 novembre 2022) qu'on l'a obligé à utiliser les électriciens de l'Entrepreneur pour l'installation du four.

**Décision sur le point 10**

- [51] Le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires qui n'ont pas rempli leur fardeau de preuve sur la base de l'article 2803 C.c.Q.
- [52] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Barrette*<sup>11</sup> que s'il est également possible de tirer des conséquences différentes ou même contraires à partir des éléments de preuve inconnus, le fardeau de la preuve n'est pas rencontré.
- [53] La preuve montre que cette fissure était absente lors de la réception, qu'elle n'a pas été montrée à au moins deux reprises lors de travaux correctifs, la preuve ne montre pas quand le four a été installé, ni s'il y a une trace de l'autre côté de la

<sup>10</sup> Guide de performance de l'APCHQ, section 11-12 – p. 247.

<sup>11</sup> *Barrette c. Union canadienne (L'), compagnie d'assurances* 2013 QCCA 1687.



paroi à savoir la fissure résulte vraiment d'un coup donné de l'autre côté, ni qui a dans les faits, installé le four et si cette personne avait quelque chose à dire à cet effet, ou si on n'a jamais retiré le four par la suite de son habitacle pour nettoyer derrière, le Tribunal n'est pas en mesure de conclure que la fissure est de la responsabilité de l'Entrepreneur couverte par le plan de garantie de l'Administrateur.

[54] **Point 11. Les frais de relocation et d'entreposage n'ont jamais été remboursés**

[55] Ce point a été rejeté par l'Administrateur comme ayant été réclamé 11 mois après la réception du bâtiment au lieu des 6 mois prévu au *Règlement*.

[56] La couverture du plan de garantie sur ce point est citée à l'article 9 du *Règlement*, sa procédure à l'article 17.1 :

9. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles avant la réception du bâtiment doit couvrir:  
[...] 3° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire dans les cas suivants:

a) le bénéficiaire ne peut prendre réception du bâtiment à la date convenue avec l'entrepreneur à moins que les acomptes ne soient remboursés;

17.1. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9:

1° **au plus tard dans les 6 mois qui suivent la réception du bâtiment**, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par écrit, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives, **et en transmettre une copie à l'administrateur**. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 30 jours qui suivent la réception de cet avis.

[57] De consentement des participants présents à l'audience, le Tribunal :

[57.1] a affirmé n'être saisi que d'un différend sur le délai de dénonciation, l'article 17.1 du *Règlement* prévoyant que la réclamation pour les frais doit être envoyée au plus tard dans les six mois après la réception, et que la réclamation n'a été rejetée que pour ce motif,

[57.1.1] la réclamation a été envoyée après onze mois, en fait, 11 mois 5 jours<sup>12</sup> (réception - 4 décembre 2019 – dénonciation - 9 novembre 2020) ;

[57.2] a affirmé que s'il donnait raison aux Bénéficiaires quant au délai de dénonciation, il retournerait le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond du différend, après analyse de la responsabilité incluant le quantum.

<sup>12</sup> D'après <https://www.calculconversion.com/calculateur-date.html>



[58] Le Tribunal a réitéré sa position après l'audience auprès du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur qui ont plaidé brièvement leur position quant au fond dans leurs courriels postérieurs.

### Preuve et plaidoiries à l'audience

[59] Le Bénéficiaire a affirmé que, pour ne pas créer d'antagonisme à la suite d'une réclamation monétaire, avoir voulu attendre que l'Entrepreneur finisse les travaux correctifs à son bâtiment et attendre que l'Entrepreneur finisse de livrer les maisons du secteur, le tout étant retardé par le fait qu'on était alors en temps de COVID-19.

[60] À l'Entrepreneur qui a plaidé que la COVID-19 n'était pas synonyme d'impossibilité totale d'agir pour l'envoi d'un formulaire de réclamation, le Tribunal a rappelé qu'en 2020, des délais avaient été suspendus par décrets gouvernementaux et qu'il avait déjà analysé la situation et rendu des décisions sur ses effets en temps de COVID-19.

[61] Bien que l'Administrateur ait plaidé que les décisions passées du Tribunal soussigné portaient sur des faits différents, et l'Administrateur a raison sur ce point, le Tribunal applique aux faits du présent dossier, les décrets pris par le Gouvernement du Québec pendant la pandémie de Covid-19 qu'il a déjà narrés dans l'affaire *Khoukaz-Gamache et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR*<sup>13</sup> puis dans *Investissement Bonzai inc. c. Pascal France et GCR*<sup>14</sup>.

[62] Le Tribunal ajoute avoir vérifié sur le site de SOQUIJ pendant l'actuel délibéré, les décisions arbitrales rendues sur l'effet du COVID-19 sur le *Règlement* et parmi les douze décisions mentionnées comme contenant le mot de recherche « Covid », on trouve (en plus des deux cités au paragraphe précédent) :

[62.1] l'affaire récente *Brigitte Blais et al. c. Construction Maryl et GCR*<sup>15</sup> du 8 août 2022, il y est mentionné (pré-réception du 27 juin 2015, dénonciation du 9 octobre 2020) :

La preuve [...] [52] Martin BÉRUBÉ, qui a agi comme conciliateur dans le dossier, a témoigné que, **considérant la prolongation des délais due à la pandémie de la Covid-19**, la réclamation avait été déposée en début de la cinquième année au niveau de la couverture de la garantie.

[...] Analyse [...] [85] La dénonciation A-5 porte la date du 9 octobre 2020 et a été reçue par l'Administrateur le 14 octobre 2020. **En tenant compte des délais de suspension des prescriptions liés à la crise sanitaire**, l'écoulement du temps ne laisse aux Bénéficiaires que la possibilité de réclamer la couverture de la garantie du plan uniquement sous l'article 10 (5) du *Règlement* qui se réfère à l'article 2118 du Code civil du Québec (ci-après C.c.Q.). ;

<sup>13</sup> Décision intérimaire, Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence, CCAC S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>14</sup> CCAC S22-040801-NP, 20 juin 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>15</sup> Soreconi 212204001, 8 août 2022, James R. Nazem, arbitre.



[62.2] dans l'affaire 9264-3212 *Québec Inc./Habitations Lussier c. Martin Giguère et GCR*<sup>16</sup>, il est mentionné que l'Administrateur a envoyé un avis à l'effet que la visite des lieux prévue à l'article 18 du *Règlement* était retardée, « considérant la situation actuelle liée au Covid » ;

[11] L'avis de quinze jours envoyé par courriel le 20 novembre 2020 se lit ainsi (pièce A-8) (les soulignés et caractères gras sont dans l'avis) :

[...] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, nous demandons à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de nous informer dans les quinze (15) jours de la date de la présente des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée.

Veillez noter que considérant la situation actuelle liée au Covid-19, un délai supplémentaire pour la planification d'une visite sur le terrain est prévu. [...]

### Décision quant au point 11

[63] Vu les faits, vu le droit applicable, le Tribunal accueille la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au délai de dénonciation prévu à l'article 17.1 du *Règlement* et retourne le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation (la responsabilité : faute, quantum et lien de causalité).

[64] D'abord, les Bénéficiaires ont procédé à la réception de leur bâtiment le 4 décembre 2019.

[65] L'article 17.1 du *Règlement* les oblige à produire leur réclamation au plus tard dans les six mois, or, la réclamation du 9 novembre 2020 l'a été 11 mois et 5 jours après<sup>17</sup>.

[66] Le Bénéficiaire invoque, en plus du fait de ne pas avoir voulu produire une réclamation monétaire alors qu'il attendait ses travaux correctifs, le COVID comme raison pour lesquelles l'Entrepreneur a retardé dans ses travaux correctifs alors qu'il était occupé à la livraison d'autres maisons dans le voisinage.

[67] Le Tribunal débute la trame narrative des décrets au 13 mars 2020, date de l'émission du premier décret sur l'urgence sanitaire.

[68] La liste des décrets et arrêtés sont sur deux sites Internet<sup>18</sup>, celui du Gouvernement du Québec et celui du CAIJ.

<sup>16</sup> CCAC S21-081301-NP, 25 avril 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>17</sup> D'après <https://www.calculconversion.com/calculateur-date.html>

<sup>18</sup> Les décrets et arrêtés sont aux adresses suivantes :

<https://www.quebec.ca/sante/problemes-de-sante/a-z/coronavirus-2019/mesures-prises-decrets-arretes-ministeriels>



- [69] Le 13 mars 2020, le Gouvernement du Québec a émis le décret 177-2020<sup>19</sup> et ordonne « QUE l'état d'urgence sanitaire soit déclaré pour une période de 10 jours à compter du présent décret », durée qui sera renouvelée par la suite.
- [70] Le 15 mars 2020, la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice émettent l'arrêté 2020-4251<sup>20</sup> en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19 :
- CONCERNANT la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'état d'urgence sanitaire du 13 mars 2020
- ARRÊTENT CE QUI SUIT: **Les délais** de prescription extinctive et **de déchéance en matière civile sont suspendus** jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n°177-2020 du 13 mars 2020.
- De même, les **délais de procédure civile sont suspendus** durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux.
- [71] Le 24 mars 2020, le Gouvernement du Québec a émis le Décret 223-2020<sup>21</sup> et ordonne que « toute activité effectuée en milieu de travail soit suspendue » sauf à l'égard des « services prioritaires ».
- [72] Le 19 avril 2020, l'arrêté 2020-025 de la ministre de la Santé et des Services sociaux<sup>22</sup> modifia l'annexe du décret 223-2020 pour permettre la reprise de la construction « pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020 ».
- [73] Le 11 mai 2020 prend effet le décret 505-2020<sup>23</sup>, par lequel le Gouvernement du Québec a décrété que les activités du secteur de la construction sont autorisées

<https://www.caij.qc.ca/dossier/archives-legislatives-covid-19>

<sup>19</sup> Décret 177-2020 concernant une déclaration d'urgence sanitaire conformément à l'article 118 de la Loi sur la santé publique, (2020) 152 G.O. II, 1101A; Décret 222-2020 concernant le renouvellement de l'état d'urgence sanitaire conformément à l'article 119 de la Loi sur la santé publique et certaines mesures pour protéger la santé de la population, 20 mars 2020.

<sup>20</sup> Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

<sup>21</sup> Gazette Officielle du Québec, 25 mars 2020, 152<sup>e</sup> année, n° 13A, Partie 2, p. 1140A.

<sup>22</sup> [https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM\\_2020-025.pdf?1587337341](https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/min/sante-services-sociaux/publications-adm/lois-reglements/AM_2020-025.pdf?1587337341) ; QUE l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, [...] soit de nouveau modifiée par l'ajout, à la fin de la rubrique « 9. Secteur de la construction », du paragraphe suivant : « e. Construction et rénovation d'habitations résidentielles, pour tout immeuble où la prise de possession d'une unité résidentielle doit avoir lieu au plus tard le 31 juillet 2020, incluant la fourniture de biens et de services pouvant être requis aux fins de ces travaux, dont la fourniture de services par les courtiers immobiliers, les arpenteurs-géomètres, les inspecteurs et les évaluateurs en bâtiment et les évaluateurs agréés »

<sup>23</sup> Gazette Officielle du Québec, Partie 2, 7 mai 2020, no 19A, p. 1893A : « QUE la suspension applicable aux activités effectuées en milieux de travail en vertu du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020 soit levée à l'égard : [...]



dans l'ensemble des régions du Québec, ainsi que les fournisseurs de biens et de services requis pour ce secteur.

[74] Le 31 août 2020, l'arrêté 2020-4303<sup>24</sup> de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2020 :

ARRÊTENT CE QUI SUIT : QUE les deux premiers alinéas de l'arrêté numéro 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice du 15 mars 2020 cessent d'avoir effet ;  
QUE le présent arrêté prenne effet le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

[75] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve d'une situation exceptionnelle de pandémie, du droit en général et du *Règlement* en particulier, qu'il doit d'appliquer au présent dossier,

[75.1] l'arrêté 2020-4251<sup>25</sup> de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19, qui a suspendu les délais de déchéance en matière civile ;

[75.2] l'arrêté 2020-4303<sup>26</sup> de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

[76] La suspension légale des délais a donc été de cinq mois et demi – (169 jours d'après la Cour d'appel dans *Succession de Günther c. Stinenko*<sup>27</sup>).

3° des activités du secteur de la construction qui ne sont pas visées à la rubrique « 9. Secteur de la construction » de l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-021 du 14 avril 2020 et 2020-025 du 19 avril 2020;

4° des fournisseurs de biens et de services requis pour les secteurs minier, manufacturier et de la construction, qui ne sont pas visés à l'annexe du décret numéro 223-2020 du 24 mars 2020, modifiée par les arrêtés numéros 2020-010 du 27 mars 2020, 2020-011 du 28 mars 2020, 2020-013 du 1<sup>er</sup> avril 2020, 2020-014 du 2 avril 2020, 2020-015 du 4 avril 2020, 2020-016 du 7 avril 2020, 2020-017 du 8 avril 2020, 2020-018 du 9 avril 2020, 2020-021 du 14 avril 2020, 2020-023 du 17 avril 2020, 2020-025 du 19 avril 2020 et 2020-027 du 22 avril 2020 et par le décret numéro 500-2020 du 1<sup>er</sup> mai 2020;

5° des courtiers immobiliers, des arpenteurs-géomètres, des inspecteurs et des évaluateurs en bâtiment et des évaluateurs agréés; »

<sup>24</sup>

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/coronavirus/Arrete\\_27-CPC-2020-4303\\_VF.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/coronavirus/Arrete_27-CPC-2020-4303_VF.pdf)

<sup>25</sup> Arrêté no 2020-4251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice concernant la suspension de délais de prescription et de procédure civile et l'utilisation d'un moyen de communication en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020, (2020) 152 G.O. II, 1105A.

<sup>26</sup>

[https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user\\_upload/contenu/documents/Fr\\_francais\\_/centredoc/coronavirus/Arrete\\_27-CPC-2020-4303\\_VF.pdf](https://www.justice.gouv.qc.ca/fileadmin/user_upload/contenu/documents/Fr_francais_/centredoc/coronavirus/Arrete_27-CPC-2020-4303_VF.pdf)

<sup>27</sup> 2020 QCCA 1448 au paragraphe [9].



[77] L'Article 17.1 du *Règlement* ne dit pas que la réclamation doit être envoyé dans les six mois, mais au plus tard dans les six mois :

**17.1.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9:

1° **au plus tard dans les 6 mois** qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par écrit, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives, **et en transmettre une copie à l'administrateur.**

[78] Dans la version d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la limite maximale de six mois était prévue à l'article 10 alors que la limite maximale était de 90 jours à l'article 17.1 du *Règlement* et en ce qui concerne l'article 10 du *Règlement*, cette limite maximale avait été jugée comme étant l'expression d'un *délaï de déchéance*<sup>28</sup>.

[79] Si la version actuelle du *Règlement* (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, applicable au présent dossier) a remplacé la limite de six mois à l'article 10 par « dans un délai raisonnable », l'article 17.1 a tout simplement porté sa limite maximale de 90 jours à six mois<sup>29</sup>, et le Tribunal conclut, vu la jurisprudence<sup>30</sup> quant au délai maximal de six mois sous l'ancien article 10, que la limite de six mois contenue aujourd'hui à l'article 17.1 est un délai de déchéance, et qu'il a été suspendu par le décret sur l'urgence sanitaire.

[80] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il y a eu suspension jusqu'à la levée de la suspension le 1<sup>er</sup> septembre 2020, du délai de dénonciation déterminé délai de rigueur et de déchéance en vertu de l'article 17.1 du *Règlement* sur la « *procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9* » selon les dispositions des arrêtés 2020-4251 du 15 mars

<sup>28</sup> Dans l'affaire rendue sous l'ancienne version d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 de l'article 10 *Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit : « [31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> respectivement de l'article 10 (...) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension. » De même dans l'affaire *Danesh vs. Solico Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070821001) du 5 mai 2008 M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit : [54] The Court is of the view that the six month delays under section 10 of the Regulation are each in the nature of a delay of forfeiture, delays of forfeiture are of public order and extinguish the right of the creditor of the obligation and consequently extinguish the right of the Beneficiary to require the coverage of the Guarantee Plan.

<sup>29</sup> Version avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 : **17.1.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 : 1° au plus tard dans les 90 jours qui suivent la réception du bâtiment, le bénéficiaire doit transmettre à l'entrepreneur, par courrier recommandé, une demande de remboursement des frais de relogement, de déménagement et d'entreposage de ses biens incluant les pièces justificatives. En l'absence de règlement, au moins 15 jours après l'expédition de la demande, le bénéficiaire en avise par écrit l'administrateur qui doit statuer sur la demande dans les 15 jours qui suivent la réception de cet avis ;

<sup>30</sup> *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.) ; voir aussi la jurisprudence citée par le soussigné dans *Syndicat des copropriétaires du 70 Saint-Ferdinand et 9158-4623 Québec inc.*, 2021 CanLII 8798 (QC OAGBNR) (Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphes [392] et s.



2020 (suspension des délais) et 2020-4303 du 31 août 2020 (levée de la suspension).

- [81] De façon subsidiaire, le Tribunal rappelle les nombreuses décisions des tribunaux autant judiciaires qu'administratifs quant à la suspension des délais en temps de Covid-19, dont deux arrêts de la Cour d'appel *Droit de la famille — 202213*<sup>31</sup> et *Ewert c. Lalande*<sup>32</sup>.
- [82] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage considère que la réclamation effectuée 11 mois et 5 jours après la réception était à l'intérieur du délai de six mois vu la suspension par décret des délais pendant cinq mois et demi.
- [83] La réclamation ayant été envoyée à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans les délais prescrits par le *Règlement* vu la suspension prévue dans les décrets gouvernementaux de 2020 en temps de Covid-19, le Tribunal retourne la réclamation à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond en vertu de l'article 9 du *Règlement*.

### **Point 12. Fissures sur le balcon de béton avant et Point 16. Fissures dalle de béton**

- [84] Ces points ont été rejetés comme comportement normal des matériaux (séchage).
- [85] Le Bénéficiaire dit que cela n'était pas présent lors de son emménagement et qu'il « veut comprendre la loi par rapport aux fissures ».
- [86] L'Inspecteur-conciliateur affirme à l'audience qu'il s'agit du résultat de l'assèchement naturel du béton qui contient plus d'humidité lors de la construction, que les deux fissures sont capillaires (1mm et moins), qu'il n'y a pas de dénivelés entre les deux côtés.

### **Décision sur les points 12 et 16**

- [87] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée sur ces deux points.
- [88] La visite des lieux du soussigné s'est effectuée près de trois ans après la livraison de la maison, il ne s'agit effectivement que de l'assèchement du béton, les fissures vues sur le balcon avant et sur la dalle de béton du garage ne montrent aucun signe de désordre au bâtiment.
- [89] Le *Règlement* contient une exclusion de couverture quant au comportement normal des matériaux :

**12.** Sont exclus de la garantie:

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

- [90] Le Bénéficiaire demandant de comprendre la loi par rapport aux fissures, voici deux décisions arbitrales classiques rendues il y a plus de seize ans (2006) :

<sup>31</sup> 2020 QCCA 1798.

<sup>32</sup> 2020 QCCA 1141.



[90.1] dans l'affaire *Martineau c. Habitations Beaux Lieux et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>33</sup>, notre ancien collègue, Alcide Fournier, ancien président du conseil d'administration et directeur-général de la *Régie du bâtiment du Québec*<sup>34</sup>, écrit :

[15] À l'analyse de la preuve, l'arbitre soussigné constate donc :

- les fissures sont présentes depuis avril 2004,
- qu'il n'y a pas eu aggravation de la situation, au moins depuis septembre 2005
- qu'il n'y a pas eu de soulèvement de la dalle de béton
- qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau par les dites fissures,
- que les fissures mesurent au maximum 4 millimètres de largeur.

[16] La preuve prépondérante démontre donc que les fissures se sont produites lors du séchage du béton, et qu'il s'agit d'un comportement normal de ce matériau. ;

[90.2] dans l'affaire *Badaro et La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>35</sup>, notre ancien collègue, Claude Dupuis, ingénieur, écrit :

[7] [...] il a aussi été prouvé qu'elles [fissures] sont maintenant stabilisées.

[8] Même si une de ces fissures traverse complètement l'épaisseur du balcon arrière, aucune preuve de dommage structural n'a été apportée; or, ce fardeau de preuve appartenait au demandeur, soit le bénéficiaire.

[9] La visite des lieux a démontré que les fissures aux trois endroits ci-devant mentionnés sont strictement capillaires et que la dalle n'ont subi aucune déformation.

[10] Je cite l'article 12.2° du *Règlement* [...]

[91] Considérant que rien dans la preuve ne montre une autre cause que le retrait normal causé par le comportement normal des matériaux, considérant l'exclusion de couverture à ce sujet à l'article 12 2<sup>e</sup> du *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à ce sujet sur ces deux points.

### **Point 13. Découpage du comptoir de quartz ne permet pas l'installation adéquate de la plaque chauffante**

[92] Ce point a été rejeté par l'Administrateur pour cause de tardivité dans la réclamation selon les délais prévus au *Règlement* : « L'analyse du dossier nous permet de constater que cette malfaçon apparente a été découverte et dénoncée dans les délais prévus au *Règlement*. Nous sommes toutefois d'avis que la réclamation n'a pas été transmise dans les délais. En effet, le délai entre la

<sup>33</sup> SORECONI 051025001, 19 mai 2006, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>34</sup> Titre selon le Décret 411-2002, 27 mars 2002, Gazette officielle du Québec, Partie 2, 17 avril 2002, p. 2827.

<sup>35</sup> 2006 CanLII 60519 GAMM, 6 janvier 2006, Claude Dupuis, ing., arbitre.



réception de la réclamation écrite par l'administrateur versus la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception n'a pas été respecté. »

[93] La preuve montre plutôt :

[93.1] que cet élément est dénoncé le 9 novembre 2020 (pièce A-6, p. 92/243 du PDF) et la date de découverte mentionnée au formulaire est le 18 décembre 2019, qui est aussi le jour de l'emménagement ;

[93.2] que la fin des travaux convenue est le 1<sup>er</sup> mai 2020 (le Tribunal corrige ici l'année 2019 indiquée au formulaire),

et la dénonciation écrite du 9 novembre 2020 est considérée par le Tribunal, avoir été effectuée en temps de Covid-19 dans un délai raisonnable.

[94] Le 10 septembre 2019 (pièce E-03), Josée Hamel, représentante de l'Entrepreneur, envoie un texto au Bénéficiaire qui indique « urgent quartz job 7027 » et « Salle de montre Quartz pour Jennifer » avec l'adresse du fournisseur Roccabella – ce document comme tel, ne parle pas de dimension à donner ni de date d'échéance.

[95] Par courriel du 22 octobre 2019 à 17 :27, le Bénéficiaire écrit à Josée Hamel :

3. Pourrais-tu s'il te plaît nous fournir le numéro de l'entreprise qui va couper les comptoirs afin que nous puissions leur expliquer ce que nous voulons.

[96] Le 22 octobre 2019 à 17 :41, Josée Hamel, représentante de l'Entrepreneur, envoie le courriel suivant au Bénéficiaire :

[...] Pour le quartz donner moi vos spécifications et je lui dirai.

[97] Dans sa déclaration assermentée du 25 novembre 2022 produite après l'audience, Josée Hamel affirme qu'à la suite de ce courriel, « M. Hill ne m'a jamais donné, ni verbalement, ni par écrit, aucune spécification relativement à la coupe du comptoir en général, ni de spécifications du trou devant être effectué pour l'installation de sa plaque chauffante et que je n'ai moi-même jamais relayé ces informations à Roccabella ».

[98] Josée Hamel ajoute ne pas avoir reçu d'appel ou d'écrit lors de l'installation – le Tribunal note que la preuve ne montre aucune date d'installation, sinon que les Bénéficiaires ont découvert le problème le jour de leur emménagement le 18 décembre 2019.

[99] Josée Hamel affirme aussi que les Bénéficiaires étaient au courant depuis la signature du contrat qu'il était de leur responsabilité de choisir leurs électroménagers et d'en engager les installateurs.

[100] Le Bénéficiaire produit un courriel qu'il qualifie de minutes de sa dernière rencontre avec Jad Aridi le 3 novembre 2020 avant d'effectuer sa réclamation à la GCR, qui mentionne entre autres :

I just want to recap today to avoid having to review these matters again in person. When you came over to my house today we reviewed and you saw/heard the following issues that Jennifer and I have been reporting to Betaplex: [...] Quartz cut out for the Stove top too big [...] Jad to check with



his team to see if something can be done to anchor the stove top from moving around as the cut out for the stove top is too big [...] Let me know if you disagree with any of the above.

[101] Le tribunal note qu'il s'agit d'objets « saw/heard » et non, d'objets qui ont fait l'objet d'un accord pour corriger la problématique.

[102] Pour l'Entrepreneur, la coupe effectuée était la coupe standard, le Bénéficiaire n'ayant jamais communiqué ses dimensions.

### Décision sur le point 13

[103] Le Tribunal accueille la demande d'arbitrage pour les motifs qui suivent.

[104] Le Tribunal conclut de la preuve que :

[104.1] d'une part, l'Entrepreneur a livré un comptoir :

[104.1.1] sans attendre que les Bénéficiaires donnent leur dimension mais sans leur donner d'échéance précise ou de date butoir à cet effet, après leur avoir dit le 22 octobre (environ deux mois avant la livraison) de communiquer leurs dimensions ;

[104.1.2] sans les informer au préalable, quelle était la dimension du trou qu'il qualifie de « standard » ;

[104.2] d'autre part, les Bénéficiaires ont acheté un électroménager :

[104.2.1] sans vérifier s'il pouvait être installé sans problème dans leur comptoir ;

[104.2.2] et sans avoir donné leurs dimensions tel que requis en septembre et en octobre 2019.

[105] Vu le droit en vigueur au Québec, soit l'article 2102 du Code civil, la position de la Cour d'appel du Québec, de la Cour supérieure et de l'auteur en droit des entreprises Vincent Karim, le Tribunal se doit dans les pareilles circonstances de donner raison aux Bénéficiaires et d'accueillir leur réclamation.

[106] Karim<sup>36</sup> écrit :

En d'autres termes, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit remplir son obligation de renseignement et s'acquitter de son devoir de conseil **non seulement lors de la conclusion du contrat, mais aussi tout au long de sa durée.**

[107] Selon les dispositions du Code civil, l'Entrepreneur est soumis à une obligation de renseignement :

Code civil, art. 2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, **toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens** et au temps nécessaires à cette fin.

<sup>36</sup> op. cit., 2<sup>e</sup> édition, 2011, p. 510 paragraphe 1208.



[108] La Cour d'appel du Québec a rappelé *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*<sup>37</sup> dans :

[34] [...] l'entrepreneur a en principe une obligation de résultat. Il est vrai aussi qu'il a l'obligation d'informer le client des difficultés ou risques afférents aux travaux (obligation qu'il doit satisfaire avant même la conclusion du contrat, conformément à l'article 2102 C.c.Q. Il doit de même signaler au client les vices ou défauts des biens que celui-ci lui fournit (art. 2104 C.c.Q.). **Tant avant que pendant l'exécution du contrat, il ne peut pas fermer les yeux sur les écueils qu'il rencontre ou observe et qui peuvent, par exemple, mettre l'ouvrage en péril, faire en sorte qu'il ne réponde pas aux objectifs du client**, compliquer sa réalisation, engendrer un risque de dégradation ou affecter sa qualité. Il doit en aviser le client et, le cas échéant, le conseiller à ce sujet.

[109] Dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*<sup>38</sup>, la Cour supérieure écrit :

[131] Dans son ouvrage, « *Les contrats d'entreprise, de prestations de services et l'hypothèque légale* »[19]<sup>39</sup>, le professeur Karim commente la portée de l'article 2102 C.c.Q. comme suit:

« Afin de donner un consentement valable, le client doit être en mesure de conclure le contrat d'entreprise ou de services **en toute connaissance de cause, de façon libre et éclairée**. C'est ce qui explique la nature protectrice et pré contractuelle du devoir d'information de l'article 2102 C.c.Q.. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de renseignements ayant pour objet la divulgation des risques concernant la nature des tâches, les biens, la qualité et le coût des matériaux, et le temps nécessaire pour l'exécution des travaux, à moins d'indication contraire telle qu'une clause d'exonération. »

[132] L'obligation d'information de l'entrepreneur doit être évaluée en fonction de la nature du contrat mais également du degré de connaissances du client [20]<sup>40</sup>.

[110] Chaque cas est un cas d'espèce : ici la preuve montre autant que :

[110.1] les Bénéficiaires n'ont pas été informés par l'Entrepreneur ou son sous-traitant de l'existence d'une date limite ou date butoir pour transmettre leurs dimensions ; et

[110.2] n'ont pas été informés par l'Entrepreneur ou de son sous-traitant des dimensions qualifiées d'« ouverture standard » pour le comptoir avant la livraison ;

alors même que, si les dimensions des électroménagers étaient standardisées il y a quelques décennies, elles font aujourd'hui l'objet d'une variété de dimensions.

<sup>37</sup> 2020 QCCA 91.

<sup>38</sup> 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

<sup>39</sup> [19] Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004, p. 66.

<sup>40</sup> [20] V. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999, p. 120; V. aussi Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998, p. 370 ss.



[111] Vu le droit en vigueur, vu la preuve, le Tribunal n'a d'autres options que d'accueillir la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur.

[112] Quant aux travaux correctifs, le Tribunal laisse à l'Entrepreneur d'en déterminer le contenu, l'article 2099 C.c.Q stipule que l'Entrepreneur a le choix des moyens, tout en lui rappelant qu'il est soumis à une obligation de résultat :

2099 . L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

#### **Point 14. Bris au verre du garde-corps du balcon avant**

[113] Ce point a été rejeté par l'Administrateur comme ayant été visible à la réception mais non dénoncé dans les délais prévus au *Règlement*.

[114] Le Bénéficiaire souligne que le rapport de réception (page 5 sur 57, ou PDF 28 de 243, pièce A-4) mentionne bien que le garde-corps du balcon avant n'avait pas été installé lors de la réception « Travaux à compléter : Absence de garde-corps » et le bris ne pouvait donc pas être visible à la réception de décembre 2019.

[115] De fait, le garde-corps a été installé en janvier 2020.

[116] Ce n'est que le 7 novembre 2020 que la Bénéficiaire a découvert le bris alors qu'elle nettoyait la vitre du garde-corps avec du Windex.

[117] Les Bénéficiaires n'ont jamais vu ce bris avant le 7 novembre 2020.

[118] Le Bénéficiaire n'a « pas vraiment » procédé à une inspection du garde-corps lors de son installation en janvier 2020.

[119] Le nettoyage du 7 novembre était le premier nettoyage effectué au garde-corps.

#### **Décision quant au point 14**

[120] Le Tribunal ne peut faire autrement que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point, mais pour une autre raison que le motif invoqué par l'Administrateur.

[121] La difficulté pour le sort de la réclamation du Bénéficiaire est la date de découverte du dommage, soit le 7 novembre 2020, près de 10 mois après l'installation, après un printemps, un été et un automne sans neige pour cacher quoique ce soit.

[122] Le Tribunal soussigné, lors de sa visite des lieux avant l'audience, a vu que :

[122.1] le dommage est visible (ou apparent) ;

[122.2] le garde-corps n'est pas dans un endroit isolé mais sur le balcon avant, à gauche (quand on entre dans la maison) de la porte d'entrée principale.

[123] Le Bénéficiaire avait le fardeau de convaincre le Tribunal, par une preuve prépondérante, que le bris en question, découvert le 7 novembre 2020, existait en janvier 2020 au moment de l'installation ou qu'il résultait d'une mauvaise



installation par l'Entrepreneur (ou son sous-traitant) et ce, en vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, dont le texte est le suivant :

**2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

**2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[124] Il n'y a aucune preuve au dossier que le garde-corps installé à l'origine faisait l'objet d'une malfaçon.

[125] Considérant que le dommage est visible et qu'il n'a été découvert que dix mois après l'installation, le Tribunal conclut que le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve d'une malfaçon pour laquelle l'Administrateur est responsable comme caution de l'Entrepreneur et conclut qu'il se doit de rejeter sa réclamation.

#### **Point 17. Lumière qui ne s'allume pas avec l'interrupteur au sous-sol et à la chambre secondaire à l'étage**

[126] Ce point a été rejeté par l'Administrateur, qui affirme n'avoir constaté aucun désordre.

[127] Le Bénéficiaire affirme que ce problème a déjà eu lieu dans le passé mais ne produit aucune preuve technique démontrant qu'il y a pu y avoir un désordre que personne n'est en mesure de constater, autre qu'une ampoule qui aurait pu être mal fixée (sans affirmer ici que ce fut la cause vu l'absence de preuve d'une problématique).

#### **Décision sur le point 17**

[128] Le Tribunal d'arbitrage doit se baser sur la preuve et la Loi pour rendre sa décision.

[129] Le Code Civil du Québec stipule :

**2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention [...].

[130] Vu l'absence de preuve d'une problématique, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

#### **Point 18. Sortie électrique future pour véhicule à proximité d'un point d'eau**

[131] Ce point a été rejeté, l'Administrateur affirmant que la distance entre la sortie prévue du branchement électrique pour véhicule de moins de 1,5m d'une source d'eau n'était pas une malfaçon, même si ce point a été dénoncé dans les délais prévus au *Règlement*.



### Décision sur le point 18

[132] À l'audience, le Bénéficiaire n'a pas été en mesure de montrer à quelle norme il faisait référence pour sa réclamation, tout comme pour une question de câble qu'il a soulevée pendant l'audience.

[133] Vu l'absence de preuve, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

### Point 23. Absence de solin au bas de la maçonnerie au niveau du balcon de béton avant

[134] Ce point a été rejeté, l'Administrateur affirmant qu'il y a bel et bien un solin.

[135] Le Bénéficiaire produit des courriels de septembre et octobre 2019, disant que ce problème avait été dénoncé à l'Entrepreneur avant la réception par André Lessard, inspecteur en bâtiment.

[136] Toutefois, le rapport d'inspection pré-réception du 4 décembre 2019 d'André Lessard (pièce A-4) est totalement silencieux à ce sujet, alors que le même André Lessard avait rédigé un rapport d'anomalie deux mois auparavant en octobre 2019.

### Décision sur le point 23

[137] L'Article 10 dit clairement que le plan de garantie couvre ce qui a été dénoncé à la réception.

[138] Le **même** inspecteur en bâtiment qui a soulevé ce point en octobre 2019, deux mois avant la réception, ne le mentionne plus à la réception en décembre 2019.

[139] Ce point n'a pas été dénoncé à la réception par l'inspecteur en bâtiment, qui avait reçu le mandat de : « Le client a demandé une inspection pré-réception sur formulaire GCR, rapport sommaire des travaux à compléter ».

[140] Avant même l'envoi de photos par l'Entrepreneur après l'audience montrant que le solin avait bien été posée selon les dispositions du Code national du Bâtiment, le Tribunal avait déjà conclu de la preuve de rejeter la réclamation des Bénéficiaires.

[141] Il y a près de quinze ans, dans l'affaire *Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>41</sup>, notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre, écrit :

[25] [...] La loi, sa réglementation ainsi que le contrat qui lie les parties (contrat de garantie) prévoient qu'afin que l'Administrateur soit aussi responsable de malfaçon apparente ou de l'inachèvement des travaux, cette responsabilité est limitée aux éléments dénoncés par écrit et que cette dénonciation ait lieu au même moment de la réception du bâtiment (ou dans certains cas, trois jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore aménagé). (Nos soulignés)

[142] Le Tribunal considère que :

[142.1] le même André Lessard qui a soulevé un manquement le 9 octobre 2019 n'a pas mentionné le solin lors de son inspection pré-réception du 4

<sup>41</sup> S8-080401-NP, 28 octobre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.



décembre 2019 et que le Bénéficiaire se trouve en fait à vouloir témoigner à la place d'André Lessard qui n'a pas témoigné à l'audience pour lui faire dire qu'il aurait oublié un élément, ce que les photos de l'Entrepreneur contredisent ;

[142.2]l'Article 10 dit que le plan de garantie couvre les malfaçons/vices apparents dénoncés à la réception ;

[142.3]de plus, l'Entrepreneur a produit des photos qui montrent que le solin a bel et bien été installé en conformité avec le Code.

[143] Pour tous ces motifs, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage sur ce point.

### DÉLAI

[144] Il est de connaissance judiciaire que Noël approche, que les bureaux de l'Administrateur seront fermés pendant environ deux semaines et que les ouvriers prennent aussi des vacances après l'afflux de la fin d'année.

[145] Le délai d'exécution des travaux correctifs n'a pas fait l'objet de mention, demande ou débat à l'audience.

[146] Sur la base de l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il doit ici faire appel à l'équité quant au délai de rigueur pour exécuter les travaux correctifs et donner quatre-vingt jours pour exécuter les travaux sans que, par ailleurs, cela n'exonère qui que ce soit de ses responsabilités.

### RÉSERVE DES DROITS

[147] Le Tribunal rappelle qu'il n'entend ici que le recours des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

[148] La Cour supérieure écrit dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>42</sup> :

[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 vers des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[149] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*<sup>43</sup>, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du *Règlement* et du droit commun, le *Règlement* étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

<sup>42</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

<sup>43</sup> 2013 QCCA 1211.



[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, **un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil.** [...].

[150] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur les éléments de sa réclamation qui n'ont pas été accueillis, le tout, à supposer qu'ils aient une réclamation valide et sujet aux règles de la prescription civile et du droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

### FRAIS

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

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.

[152] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserve de ses recours récursoires prévus au *Règlement*.

### CONCLUSION

[153] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[153.1] **Date de fin des travaux :**

[153.1.1] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Inspecteur-conciliateur de vérifier auprès de la GCR la date de fin des travaux inscrite au dossier des Bénéficiaires et d'en communiquer le résultat par écrit aux Bénéficiaires, avec copie à l'Entrepreneur,

[153.1.2] le tout, d'ici au 31 janvier 2023, **ET LUI ORDONNE** de s'y conformer ;

[153.2] **Point 8.** Interstices aux planchers et escaliers de bois ;

[153.2.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage quant au point 8 ;

[153.3] **Point 9.** Grincement du plancher de bois franc ;

[153.3.1] **ACCUEILLE** partiellement la demande d'arbitrage, de façon limitée à la chambre principale au pied du lit (endroit montré pendant la visite des lieux avant l'audience) ; **ET**

[153.3.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la malfaçon citée au sous-paragraphe précédent, dans un délai de rigueur de quatre-vingts (80) jours de la date de la présente décision, en conformité avec les règles de l'art; **ET**



- [153.3.3] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai et les faire effectuer dans le délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours supplémentaires ;
- [153.4]**Point 10.** Éraflures (il y a un désistement pour : ajustement des portes des armoires de cuisine) ;
- [153.4.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage quant au point 10 ;
- [153.5]**Point 11.** Les frais de relocation et d'entreposage n'ont jamais été remboursés ;
- [153.5.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage seulement quant au délai de dénonciation à l'Administrateur ; **ET**
- [153.5.2] **DÉCLARE** que la réclamation des Bénéficiaires a été reçue par l'Administrateur dans les délais prescrits ; **ET**
- [153.5.3] **RETOURNE** le dossier pour cette réclamation à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond dans les délais prévus au *Règlement*, calculés à partir du 9 janvier 2023 ;
- [153.6]**Point 12.** Fissures sur le balcon de béton avant et **Point 16.** Fissures dalle de béton ;
- [153.6.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage quant aux points 12 et 16 ;
- [153.7]**Point 13.** Découpage du comptoir de quartz ne permet pas l'installation adéquate de la plaque chauffante ;
- [153.7.1] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage sur ce point ;
- [153.7.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la malfaçon sur ce point, dans un délai de rigueur de de quatre-vingts (80) jours de la date de la présente décision, en conformité avec les règles de l'art ; **ET**
- [153.7.3] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai et les faire effectuer dans le délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours supplémentaires ;
- [153.8]**Point 14.** Bris au verre du garde-corps du balcon avant, **Point 17.** Lumière qui ne s'allume pas avec l'interrupteur au sous-sol et à la chambre secondaire à l'étage, **Point 18.** Sortie électrique future pour



véhicule à proximité d'un point d'eau ; **Point 23.** Absence de solin au bas de la maçonnerie au niveau du balcon de béton avant ;

[153.8.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points 14, 17, 18 et 23 ;

[153.9] **Pour tous les points rejetés, RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur réclamation sur ces points contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[153.10] **PREND ACTE** du désistement des Bénéficiaires quant aux points Point 15. Bardeau ébréché et Point 19. Solidité de la fixation de l'armoire du haut de la salle de bain principale.

### Frais

[153.11] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (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 par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

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

Montréal, le 5 décembre 2022



**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

### Bénéficiaires

Se représentent seuls

### Entrepreneur

M<sup>e</sup> Natacha Boivin  
Therrien Couture Joli-Coeur

### Administrateur

M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer



## Autorités citées

*Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.)*

*Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).

*Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.*

*Plante c. Les Constructions Jaly Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. Soreconi 081017001, 7 octobre 2009, Marcel Chartier, arbitre.*

*Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. GAMM 2011-10-002, 22 décembre 2011, Jean Morissette, arbitre.*

*Roberge c. Bolduc* 1991 1 RCS 374.

*Barrette c. Union canadienne (L'), compagnie d'assurances* 2013 QCCA 1687.

*Khokaz-Gamache et al. c. Maisons Laprise Inc. et GCR* Décision intérimaire, Avis de gestion pour l'obtention d'ordonnances en urgence, CCAC S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Investissement Bonzai inc. c. Pascal France et GCR* CCAC S22-040801-NP, 20 juin 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Brigitte Blais et al. c. Construction Maryl et GCR* Soreconi 212204001, 8 août 2022, James R. Nazem, arbitre.

*9264-3212 Québec Inc./Habitations Lussier c. Martin Giguère et GCR* CCAC S21-081301-NP, 25 avril 2022, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Günther c. Stinenko* 2020 QCCA 1448.

*Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

*Danesh vs. Solico Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070821001) du 5 mai 2008 M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre.

*Droit de la famille — 202213* 2020 QCCA 1798.

*Ewert c. Lalande* 2020 QCCA 1141.

*Martineau c. Habitations Beaux Lieux et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* SORECONI 051025001, 19 mai 2006, Alcide Fournier, arbitre.



*Badaro et La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2006* CanLII 60519 Gamm, 6 janvier 2006, Claude Dupuis, ing., arbitre.

*Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.* 2020 QCCA 91.

*Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.* 2007 QCCS 652 (Hon. juge Denis Jacques).

Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise de prestations, de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2004.

Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 2, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 1999.

Olivier F. KOTT et Claudine ROY, *La construction au Québec: perspectives juridiques*, Montréal, Wilson et Lafleur, 1998.

*Brisson c. 9141-1074 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S8-080401-NP, 28 octobre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

*Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot* 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s.).

