

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

**PAR COURRIEL SEULEMENT**  
(avec confirmation de réception requise)

**Objet : 9162-5665 Québec inc. f.a.s.l.r.s. Habitations Ladouceur**

**c.**

**Nathalie LEDUC et Stéphane ROBIDOUX**

**Et**

**Garantie de construction résidentielle (GCR)**

**Nos dossiers: S21-060401-NP et S21-060402-NP**

---

### Sentence arbitrale

---

Arbitre : Me Saleha Hedaraly  
Pour le Bénéficiaire : Madame Nathalie Leduc  
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Yannick Ladouceur  
Madame Anne-Marie Cloutier  
Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel, avocate  
Date de l'audition : 5 octobre 2021  
Date de la décision : 17 décembre 2021

#### Identification complètes des parties

Bénéficiaire **Nathalie LEDUC**  
**Stéphane ROBIDOUX**  
168, 4<sup>e</sup> Avenue  
Saint-Zotique (Québec) J0P 1R0  
bidounat@videotron.ca

Bénéficiaires

Entrepreneur

**9162-5665 Québec inc. f.a.s.l.r.s.**

**Habitations Ladouceur**

a/s M. Yannick Ladouceur/Mme Anne-Marie Cloutier  
72, route 338  
Les Coteaux (Québec) J7X 1A2  
s.clientele@habitationsladouceur.com

Entrepreneur

Administrateur

**Garantie de construction résidentielle (GCR)**

a/s Me Nancy Nantel  
4101, rue Molson, bureau 300  
Montréal (Québec)  
H1Y 3L1  
nnantell@garantiegcr.com

Avocats de l'Administrateur

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 12 juillet 2021.

### **Valeur en litige**

La valeur en litige est estimée à une valeur correspondant à la classe 2 (entre 7001 et 15 000 \$).

### **Extraits pertinents du plumitif**

04.06.2020	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur
12.07.2021	Nomination de Me Saleha Hedaraly à titre d'arbitre pour le dossier S21-060401-NP
06.08.2021	Nomination de Me Saleha Hedaraly à titre d'arbitre pour le dossier S21-060402-NP
03.09.2021	Conférence préparatoire et transmission subséquente du procès-verbal
05.10.2021	Visite des lieux et audience
17.12.2021	Décision

### **Sentence arbitrale**

### **FAITS**

- [1] Le bâtiment en litige est situé au 168, 4<sup>e</sup> Avenue, à Saint-Zotique (« Immeuble »);
- [2] Le 18 octobre 2020, les Bénéficiaires dénoncent par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les travaux défectueux de l'Entrepreneur, notamment relativement à l'escalier;

[3] Le 20 janvier 2021, l'Administrateur rend une première décision sur l'installation de l'escalier<sup>1</sup>;

« L'administrateur est d'avis que les méthodes correctives de l'entrepreneur sont inadéquates et qu'ils ne respectent pas les normes de qualité qui sont attendues pour un bâtiment neuf.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra prendre les dispositions nécessaires afin de permettre la résolution définitive de la problématique dénoncée, et ce, selon les règles de l'art et les normes en vigueur.

L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra effectuer tous les travaux de finition nécessaires résultants des travaux correctifs des escaliers concernés (gypse, plâtre, peinture) et remettre les lieux dans l'état original et ce, tel que le prévoit le Règlement au paragraphe 10 alinéa 7. »

[4] La décision du 20 janvier 2021 inclut également la conclusion suivante :

« **POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**ACCUEILLE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 22 mars 2021. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai. »<sup>2</sup> [emphasis originale]

[5] L'Entrepreneur demande un délai supplémentaire pour compléter les travaux correctifs, ce qui lui a été accordé par l'Administrateur;

[6] Le 27 mars 2021, l'Entrepreneur installe l'escalier et le 8 avril 2021, les travaux de peinture (de finition) sont effectués;

[7] Les 8-9 avril 2021, la preuve non contredite révèle que la Bénéficiaire dénonce son insatisfaction par rapport aux travaux correctifs à l'Entrepreneur et à l'Administrateur;

[8] Le 30 avril 2021, la Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur procèdent à une visite supplémentaire de l'Immeuble pour examiner les travaux de peinture;

[9] Le 30 juin 2021, la Bénéficiaire, l'Entrepreneur et l'Administrateur procèdent à une seconde visite supplémentaire de l'Immeuble pour examiner l'esthétique de l'escalier;

[10] Le 5 octobre 2021, le Tribunal, accompagné des Parties, effectue une visite de l'Immeuble;

---

<sup>1</sup> Pièce A-8, Décision initiale du 20 janvier 2021, pp. 5-6.

<sup>2</sup> Pièce A-8, Décision initiale du 20 janvier 2021, p. 18.

## **Éléments portés en arbitrage**

- [11] La demande d'arbitrage est instituée par l'Entrepreneur relativement à l'item 1 de la décision de l'Administrateur datée du 20 mai 2021<sup>3</sup> (travaux de peinture) ainsi que l'item 1 de la décision supplémentaire de du 26 juillet 2021<sup>4</sup> (esthétique de l'escalier). Lors de la conférence de gestion du 3 septembre 2021, l'Entrepreneur confirme que ce sont les seuls items portés en arbitrage;

## **Sommaire des positions et des preuves respectives des parties**

### *L'Entrepreneur*

- [12] L'Entrepreneur fait entendre plusieurs témoins (M. Éric Meloche, M. Danny Roy, Mme Anne-Marie Cloutier et M. Yannick Ladouceur). L'Entrepreneur admet que les travaux de peinture de son sous-traitant ne sont pas satisfaisants mais plaide qu'il n'a pas eu l'occasion de rectifier les déficiences. Il n'a pas compris la portée de la prise en charge de l'Administrateur et qu'il n'était pas au courant des déficiences avant la visite du 30 avril 2021. L'Entrepreneur demande au Tribunal l'opportunité de rectifier les travaux de peinture. Quant à l'esthétique de l'escalier, l'Entrepreneur juge que les travaux respectent les règles de l'art, que la Bénéficiaire a approuvé les travaux au fur et à mesure des travaux correctifs et que la dénonciation est tardive.

### *L'Administrateur*

- [13] L'Administrateur fait entendre comme témoin Mme Catherine Beausoleil-Carignan, la conciliatrice au dossier. Selon elle, les travaux de finition résultant des correctifs sont inadéquats, tant pour la peinture que pour l'esthétique de l'escalier. Celle-ci explique le processus de prise en charge à partir de la réception de la dénonciation par l'Administrateur et témoigne que l'Entrepreneur ne lui a jamais signifié son intention d'effectuer les travaux correctifs après le 8 avril 2021. Elle affirme qu'il est plus avantageux pour la GCR de laisser l'Entrepreneur corriger les déficiences plutôt que de prendre en charge les travaux correctifs déficients. Dans sa plaidoirie, l'avocate de l'Administrateur relève les contradictions et la crédibilité déficiente de certains des témoins de l'Entrepreneur.

### *La Bénéficiaire*

- [14] La Bénéficiaire explique l'historique entre les parties de manière détaillée. Elle témoigne que l'Entrepreneur n'a jamais accepté de refaire les travaux correctifs à la suite de sa demande des 8-9 avril 2021 et que le sous-traitant de ce dernier n'est jamais revenu corriger l'esthétique de l'escalier malgré ses dénonciations à cet effet. Selon elle, l'Entrepreneur n'a pas donné suite à ses appels concernant la peinture. Même suivant la visite du 30 avril 2021, elle n'a reçu aucun appel de l'Entrepreneur. Suite à la décision de la GCR du 20 mai 2021, c'est elle qui a

<sup>3</sup> Pièce A-9, Décision supplémentaire datée du 20 mai 2021.

<sup>4</sup> Pièce A-12, Décision supplémentaire datée du 26 juillet 2021.

relancé l'Entrepreneur, comme le confirme notamment la preuve soumise par l'Entrepreneur<sup>5</sup>.

## **ANALYSE**

### **LE DROIT**

[15] Les délais de dénonciation sont notamment prévus à l'article 18 para. 6 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>6</sup> (ci-après « Règlement »):

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs; [notre emphase]

[16] L'article 10 paragraphe 7 du *Règlement* prévoit également que :

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:

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. [notre emphase]

[17] La Cour d'appel du Québec a rappelé que les délais mentionnés au Règlement sont d'ordre public.<sup>7</sup>

### **L'APPLICATION AUX FAITS**

[18] En l'espèce, il ressort clairement de la preuve que l'Entrepreneur n'a pas respecté ses obligations légales et contractuelles de remettre en état l'Immeuble et de réparer les dommages matériels causés par les travaux correctifs tel que prévu par l'article 10 paragraphe 7 du Règlement. À l'œil nu, lors de la visite des lieux par le Tribunal et par les photographies de la décision du 20 mai 2021<sup>8</sup>, les travaux correctifs pour la peinture sont clairement inadéquats pour un bâtiment neuf, ce que l'Entrepreneur admet d'emblée.

<sup>5</sup> Échange de courriels entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire du 20 mai 2021.

<sup>6</sup> RLRQ c B-1.1, r 8.

<sup>7</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), para 11; *Racaniello c. Développement Domont Inc.*, 2019 CanLII 102576 (QC OAGBRN), paras 77-79.

<sup>8</sup> Pièce A-9, Décision supplémentaire datée du 20 mai 2021.

[19] Dans le même ordre d'idées, l'Entrepreneur a effectué les travaux correctifs pour éliminer les craquements dans l'escalier. Or, les travaux correctifs ont donné lieu à des variations de teintes entre l'escalier, la main courante et les planchers adjacents. La variation entre les nez de marches plus arrondi et leur fini plus lustré est aussi évident à l'œil nu et ce, même lorsque la lumière n'est pas optimale. Le Tribunal a pu constater par lui-même les déficiences lors de la visite des lieux du 5 octobre 2021. Les photographies présentées dans la décision supplémentaire du 26 juillet 2021<sup>9</sup> sont également explicites. En conséquence, la preuve démontre que les travaux correctifs ne respectent pas l'article 10 paragraphe 7 du Règlement.

[20] Or, si les travaux correctifs de l'Entrepreneur sont insatisfaisants, la jurisprudence arbitrale est constante relativement aux droits de l'Administrateur et dans sa référence au libellé de l'article 18 du Règlement<sup>10</sup>:

[184] À combien de reprises l'Administrateur doit-il permettre à l'Entrepreneur d'intervenir et de tenter de faire les correctifs appropriés, avant de prendre en charge les travaux?

[185] La réponse à cette question se trouve dans le libellé même du Règlement. Ce dernier prévoit une procédure applicable à toute réclamation. Plus particulièrement, le législateur stipule aux alinéas 5° et 6° de l'article 18 [citation omise].

[186] La même question a été soulevée dans la décision *Julie Bergeron et Kénan Venne c. les Entreprises Michel Forest inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc* où Me Morrissette conclut que :

« [38] Lorsque monsieur Richard Berthiaume, signataire de la décision, constate à l'examen de la vidéo montrant les travaux effectués par l'Entrepreneur que cela n'est pas satisfaisant, ce sont les dispositions du sixième (6ième) paragraphe de l'article 18 qui devraient s'appliquer. L'Administrateur aurait dû alors prendre ses responsabilités et faire les travaux décrits au rapport Hosseini;

[39] Pourtant, son intervention permet alors de proroger le délai des travaux correctifs. Il donne ainsi une préférence à l'Entrepreneur pour reprendre des travaux qu'il a mal faits et à l'Administrateur de ne pas les exécuter alors que le règlement est à cet effet; »

[187] Dans une autre décision, l'arbitre Me André Dugas, rapporte la façon de procéder de l'Administrateur dans un dossier où l'entrepreneur avait effectué des travaux correctifs insatisfaisants :

« [3] Le 10 décembre 2015, l'Administrateur transmettait à l'Entrepreneur par courriel et courrier recommandé une lettre mentionnant l'insatisfaction des Bénéficiaires sur les travaux ou interventions de l'Entrepreneur suite à une décision rendue le 19 octobre 2015 en faveur des Bénéficiaires.

[4] Dans cette lettre, l'Entrepreneur est informé des faits suivants :

---

<sup>9</sup> Pièce A-12, Décision supplémentaire datée du 26 juillet 2021.

<sup>10</sup> *Dusseault c. Construction Philip Cousineau inc. et La Garantie construction résidentielle inc.*, 2019 CanLii 25218, paras 183 et ss. (QC OAGBRN).

« Dans de telles circonstances, en vertu de l'article 18(6) du Règlement, l'Administrateur doit prendre en charge les travaux correctifs requis pour rendre le tout conforme à la décision qui a été rendue le 19 octobre 2015. ».

[5] Puis dans la même lettre l'Entrepreneur est informé que son défaut de se conformer à la décision du 19 octobre 2015, fait en sorte que l'Administrateur pourra prendre en charge les travaux correctifs le tout tel que le stipule l'article 18 du règlement [...] [notes omises] »

[21] Le Tribunal réfère également à la décision *9250-4992 Québec inc. c. Richard Brady et Jill Jeanotte et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*<sup>11</sup>:

[32] On ne plaide pas l'erreur. À mon avis, quand un entrepreneur écrit qu'il ne conteste pas une décision, il se doit, dans le contexte d'un programme règlementaire et législatif visant à favoriser le règlement rapide des litiges de construction pour les bâtiments neufs entre les entrepreneurs qui sont des professionnels du métier et des consommateurs acheteurs, de bien comprendre les conséquences de ses décisions et je crois, ici, qu'il se dégage très clairement que l'Entrepreneur acceptait la décision.

[...]

[36] Ici, il n'y a pas de débat. Le Règlement prévoit que l'Administrateur peut prendre charge des travaux si l'Entrepreneur ne s'est pas conformé à la décision préalablement rendue.

[22] En l'espèce, les écrits ne sont pas aussi explicites que dans la jurisprudence. L'Entrepreneur soumet qu'il n'avait pas compris qu'il ne pourrait plus effectuer les travaux correctifs. Or, les conclusions de la décision initiale du 20 janvier 2021 sont non équivoques<sup>12</sup>. De plus, un délai supplémentaire a été accordé à l'Entrepreneur pour terminer les travaux correctifs. La conciliatrice de l'Administrateur soutient qu'elle a bien expliqué les conséquences de la prise en charge lors de la visite du 30 avril 2021 et qu'elle aurait favorisé la complétion des travaux correctifs par l'Entrepreneur. La Bénéficiaire soumet que suite à sa dénonciation du 8 avril 2021, l'Entrepreneur n'a jamais tenté ou offert de corriger les travaux.

[23] Pour sa part, l'Entrepreneur n'a soumis aucune preuve à l'effet qu'il a tenté de régler le litige ou de refaire les travaux correctifs. De plus, suivant la visite du 30 avril 2021, celui-ci n'a posé aucun geste pour effectuer les travaux correctifs.

[24] Le Tribunal doit rendre une décision basée sur le *Règlement* et l'article 18 énoncé clairement qu'à défaut de respecter les délais prévus pour les travaux correctifs, l'Administrateur peut prendre en charge lesdits travaux. Dans son témoignage, la conciliatrice représentant l'Administrateur a indiqué qu'elle aurait donné la préférence à l'Entrepreneur mais celui-ci n'a pas manifesté d'ouverture à cet effet. N'ayant aucun élément qui permet de conclure que l'Entrepreneur aurait mal compris la portée des décisions de l'Administrateur, le Tribunal doit donner plein effet aux dispositions du Règlement.

<sup>11</sup> 10 juin 2016, SORECONI : No 151612001, Me André Dugas, arbitre

<sup>12</sup> Pièce A-8, Décision initiale du 20 janvier 2021, p. 18.

## **DÉCISION**

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**MAINTIENT** les décisions de l'Administrateur du 20 mai 2021 et du 26 juillet 2021;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement à l'item 1 de la décision de l'Administrateur datée du 20 mai 2021 (travaux de peinture) ainsi que l'item 1 de la décision supplémentaire du 26 juillet 2021 (esthétique de l'escalier);

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à partager à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 123 du Règlement, et 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

**RÉSERVE** à l'Administrateur Garantie de construction résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 17 décembre 2021

---

**ME SALEHA HEDARALY, Arbitre**