

# ARBITRAGE

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

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° dossier Garantie : 189286-11602  
N° dossier CCAC : S24-081301

---

Entre

**Rebecca Lily Dufresne**  
**Ana Maria Santos Hernandez**  
Bénéficiaires

ET

**Habitation H C inc. / HCH**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> George Yeryomin  
Cédric Renaud-Roy

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Fortin

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Marylène Rousseau

Date de l'audience : 14 janvier 2025

Date de la sentence : 24 janvier 2025

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Rebecca Lily Dufresne  
Ana Maria Santos Hernandez  
a/s M<sup>e</sup> George Yeryomin  
Wellstein Mora Rodriguez International s.a.  
1980, rue Sherbrooke Ouest Bureau 700  
Montréal, Qc. H3H 1E8

### ENTREPRENEUR :

Habitation H C Inc. / HCH  
a/s M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Fortin  
Crochetière Pétrin  
5800 boul. Louis-H.-La Fontaine  
Montréal, Qc. H1M 1S7

### ADMINISTRATEUR :

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

### Tribunal d'arbitrage

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

### Pièces

Les Bénéficiaires ont produit la pièce suivante :

- B-1 Échanges de courriels entre les procureurs des parties, 15 février-13 avril 2023, en liasse;
- B-2 Offre d'achat/avant contrat;
- B-3 Photo d'une salle de bain dans le 8plex.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Acte de vente signé par les premiers et deuxièmes Bénéficiaires le 27 [erreur : 24] novembre 2023;
- A-2 Acte de vente signé par les deuxièmes et les troisièmes Bénéficiaires le 27 novembre 2023;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 10 juillet 2023, incluant :



- Lettre de dénonciation datée du 10 juillet 2023;
  - Formulaire de dénonciation non détaillé daté du 10 juillet 2023;
  - Rapport d'expertise de Michel F. Coallier, Expert-Conseils (voir A-21);
- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 11 juillet 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation détaillé daté du 10 juillet 2023
- A-5 Formulaire de réclamation daté du 12 octobre 2023;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 13 octobre 2023, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 10 juillet 2023 (voir A-4);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Correspondance(s)
- A-7 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur en date du 11 juillet 2023, incluant :
- Lettre de dénonciation datée du 10 juillet 2023 (voir A-3);
  - Formulaire de dénonciation non détaillé daté du 10 juillet 2023 (voir A-3);
  - Rapport d'expertise de Michel F. Coallier, Expert-Conseils (voir A-21);
- A-8 En liasse, diverses lettres de Me Rodriguez-Pacanins de Wellstein Mora Rodriguez International S.A. entre les dates du 27 avril 2023 et du 25 septembre 2023;
- A-9 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur en date du 13 octobre 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 10 juillet 2023 (voir A-4);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-10 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur en date du 25 octobre 2023, incluant :
- Rapport d'inspection immobilière de Paris, Ladouceur & Associés inc. daté du 16 septembre 2022 (voir-A-22);
  - Rapport d'inspection immobilière de Paris, Ladouceur & Associés inc. daté du 28 novembre 2022 (voir-A-23);
- A-11 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'avocat de l'Entrepreneur, et l'Administrateur en date du 26 octobre 2023;
- A-12 En liasse, échange de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur daté du 24 novembre 2023;
- A-13 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'avocat de l'Entrepreneur, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 27 novembre 2023, incluant :
- Certificat d'implantation daté du 15 janvier 2021;
  - Certificat de localisation daté du 17 juin 2022;
  - Lettre de conformité datée du 6 octobre 2022;
  - Transaction et quittance partielle datée du 18 janvier 2023;
  - Plans du bâtiment signés et datés de janvier 2020 (voir A-24);
  - Rapport d'investigation de Les Associés Immobiliers U.C. daté du 14 février 2023 (voir A-25);
- A-14 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 8 décembre 2023, incluant :
- Contrat du 75-77 Grande-Allée daté du 20 octobre 2020;



- Plans de construction du 71-73 et du 75-77 Grande-Allée (voir A-26);
  - Spécifications du luminaire encastré installé;
  - Compte rendu de visite de Pierre-Marc Larochelle, expertise en bâtiment daté du 23 août 2023 (voir A-27);
- A-15 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 28 février 2024, incluant :
- Facture de Intensité Électrique datée du 27 septembre 2023;
  - Rapport d'expertise phase 1 de Michel F. Coallier Expert-conseils daté du 27 avril 2023 (voir A-28);
- A-16 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 28 février 2024, incluant :
- Premier échange de courriels entre l'Entrepreneur et son architecte entre les dates du 5 mai 2022 et du 28 avril 2023;
  - Deuxième échange de courriels entre l'Entrepreneur et son architecte entre les dates du 5 mai 2022 et du 28 avril 2023;
  - Troisième échange de courriels entre l'Entrepreneur et son architecte entre les dates du 29 août 2022 et du 28 avril 2023;
  - Lettre de l'avocat des Bénéficiaires datée du 31 août 2023 (voir A-8);
- A-17 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 28 février 2024, incluant :
- Photos incluses dans le courriel;
  - Premier échange de courriels entre l'Entrepreneur et son architecte entre les dates du 5 mai 2022 et du 28 avril 2023 (voir A-16);
  - Lettre de l'avocat des Bénéficiaires datée du 31 août 2023 (voir A-8);
  - Rapport d'investigation de Les Associés Immobiliers U.C. daté du 14 février 2023 (voir A-25);
- A-18 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'avocat de l'Entrepreneur, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 28 février 2024, incluant :
- Lettre de l'avocat des Bénéficiaires datée du 27 avril 2023 (voir A-8);
- A-19 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'avocat de l'Entrepreneur, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 4 mars 2024.  
Réf : Garde-corps;
- A-20 En liasse, échange de courriels entre l'avocat des Bénéficiaires, l'avocat de l'Entrepreneur, et l'Administrateur entre les dates du 24 octobre 2023 et du 11 mars 2024. Réf : Positionnement des îlots;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-21 Rapport d'expertise de Michel F. Coallier, Expert-conseils préparé par Michel F. Coallier daté du 29 juin 2023;
- A-22 Rapport d'inspection immobilière de Paris, Ladouceur & Associés inc. daté du 16 septembre 2022;
- A-23 Rapport d'inspection immobilière de Paris, Ladouceur & Associés inc. daté du 28 novembre 2022;
- A-24 Plans du bâtiment signés et datés de janvier 2020;
- A-25 Rapport d'investigation de Les Associés Immobiliers U.C. daté du 14 février 2023;
- A-26 Plans de construction du 71-73 et du 75-77 Grande-Allée;



- A-27 Compte rendu de visite de Pierre-Marc Larochelle, expertise en bâtiment daté du 23 août 2023;
- A-28 Rapport d'expertise phase 1 de Michel F. Coallier, Expert-conseils préparé par Michel F. Coallier daté du 27 avril 2023;
- A-29 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur  
Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-30 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 20 mars 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-31 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 29 avril 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 19 avril 2024;
  - Décision de l'Administrateur datée du 20 mars 2024 (voir A-30);
  - Courriel et Lettre de nomination de l'arbitre datée du 23 mai 2024;
- A-32 Curriculum Vitae du conciliateur  
Dénonciation(s) et réclamation(s)
- A-33 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 février 2024, incluant :
- Formulaire de dénonciation détaillé daté du 28 février 2024;
- A-34 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 8 avril 2024, incluant :
- Formulaire de dénonciation détaillé non daté;
- A-35 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 9 mai 2024, incluant
- Formulaire de dénonciation détaillé daté du 7 mai 2024;
  - Échanges textos concernant la salle de bain;
- A-36 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 22 mars 2024, incluant
- Formulaire de dénonciation daté du 28 février 2024 (voir A-33);
  - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Correspondance(s)
- A-37 En liasse, échange de courriels entre l'avocat de l'Entrepreneur, l'avocat des Bénéficiaires, et l'Administrateur en date du 24 avril 2024, incluant :
- Diverses communications concernant les changements de plans pour la salle de bain entre les dates du 10 juin 2021 et du 12 janvier 2022;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-38 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 juillet 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-39 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 21 août 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 13 août 2024;
  - Décision de l'Administrateur datée du 15 juillet 2024 (voir A-38);
  - Courriel et Lettre de nomination de l'arbitre datée du 21 août

Introduction .....	6
Bref rappel – la décision du 20 mars 2024.....	6
Différends à trancher dans le présent arbitrage.....	8
2 Finition de la porte d'entrée principale .....	9
3 Porte d'entrée difficile à ouvrir et à fermer .....	9
4 Aménagement des salles de bain non conforme au plan d'architecture .....	10
5 Accès manquant au drain de toit présent à la mezzanine arrière.....	11
6 Absence de la salle à vélo.....	11
Témoignages à l'audience .....	12
Cédric Renaud-Roy .....	12
Marylène Rousseau.....	22



Contre-preuve .....	23
Cédric Renaud-Roy .....	23
Plaidoiries.....	23
Les articles du Règlement cités .....	23
Bénéficiaires .....	24
Entrepreneur.....	28
Administrateur .....	29
Réplique des Bénéficiaires.....	30
DÉCISION.....	30
Introduction.....	30
La dénonciation prévue au Règlement .....	31
Recours à l'équité.....	33
Résumé du droit .....	33
Preuve au dossier.....	35
Conclusion.....	38
RÉSERVE DES DROITS.....	39
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	39
CONCLUSION .....	40

## Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur du 15 juillet 2024, produite auprès du CCAC le 13 août 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 21 août 2024.

### Bref rappel – la décision du 20 mars 2024

- [2] La décision de l'Administrateur GCR du 15 juillet 2024, objet du présent arbitrage, n'est pas la première rendue, il en avait rendu une autre le 20 mars 2024 (pièce A-30).
- [3] Le Tribunal avait été saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* d'une décision de l'Administrateur du 20 mars 2024 ; c'était le dossier S24-041901.
- [4] Lors d'une conférence de gestion du 13 décembre 2024, l'Entrepreneur s'est désisté de sa demande d'arbitrage, officialisée dans une sentence arbitrale sur désistement émise le même jour.
- [5] La décision du 20 mars 2024 accueillait 19 éléments, ou 19 points, d'une dénonciation écrite reçue par l'Entrepreneur et par l'Administrateur le 10 juillet 2023, suivie le 11 juillet 2023 d'une dénonciation détaillée (pièces A-3 et A-4).
- [6] Cette décision du 20 mars 2024 a fixé la date de réception des travaux au 24 novembre 2022, décision qui n'a pas été portée en arbitrage par les Bénéficiaires et puisque cette date permet de mettre en contexte le présent arbitrage, voici l'extrait de la décision du 20 mars 2024 à ce sujet :

Dans le présent dossier, nous apprenons que l'entrepreneur n'a pas procédé à une inspection préreception du bâtiment en présence du bénéficiaire à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par GCR et qu'il n'a pas, non plus, émis d'avis de fin de travaux.



Conséquemment, en vertu de l'article 17 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception, inspection qui doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments, inspection au cours de laquelle le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Selon l'article 8 du Règlement, la réception du bâtiment est définie comme suit : « réception du bâtiment » : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

De toute évidence, l'entrepreneur ne s'est pas acquitté de ses obligations en ce qui a trait à l'inspection pré-réception obligatoire en vertu de l'article 17 du Règlement. Dans les circonstances, dans l'intérêt du bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'administrateur et afin d'être en mesure de traiter la présente réclamation, il devient nécessaire de déterminer une date de réception du bâtiment et de fin de travaux pour déterminer les dates de début de garantie.

Ainsi, nous avons fait l'étude de l'information au dossier et voici notamment des faits saillants qui ont été considérés :

- Les unités d'habitation ont été occupées à compter du mois de juillet 2022 ;
- En raison du prêt hypothécaire des bénéficiaires, il y a eu deux rapports d'inspection immobiliers les 16 septembre et 28 novembre 2022, alors que le premier rapport établit l'avancement des travaux à 97 % et le deuxième à 100 % selon l'inspection faite le 24 novembre 2022, à savoir que l'évaluation a été faite par une inspection physique des lieux, sans consultation aux plans et devis.
- Les parties ont signé le 18 janvier 2023, le document Transaction et Quittance partielle pour convenir que les travaux d'achèvement des projets 8plex et 3plex soient complétés, alors que la liste de déficiences des bénéficiaires devait être complétée au 15 avril 2023, le tout sous réserve de conditions inscrites à ce même document légal ;
- Les bénéficiaires ont mandaté l'architecte concepteur pour un rapport d'investigation dont la visite a eu lieu le 5 octobre 2022, et le rapport émis le 14 février 2023. À ce rapport, on note que l'extérieur n'est pas encore fini, que la peinture des escaliers est à compléter et l'installation de garde-corps pour les cours anglaises et de l'escalier d'entrée reste à faire, garde-corps des cours anglaises qui font l'objet d'un litige puisque selon l'entrepreneur, cet élément était hors contrat alors que les bénéficiaires allèguent le contraire.
- Les bénéficiaires mandatent un expert indépendant qui a procédé à une visite des lieux le 18 avril 2023, lequel a émis un premier rapport préliminaire d'urgence le 27 avril 2023 en raison de déficiences électriques, après quoi un second rapport a été émis le 29 juin 2023 dans le but de le déposer pour les procédures judiciaires à la Cour Supérieure.
- L'entrepreneur mandate un expert qui a visité les lieux le 20 avril 2023, dont la copie du compte-rendu de visite a été émise le 23 août 2023 ;



- Les parties nous informent que la présente réclamation fait déjà l'objet d'une contestation devant les tribunaux, dans le dossier 500-17-125420-235 de la Cour Supérieure du district de Montréal.

Bien que les locataires aient débuté l'occupation à compter de juillet 2022, on comprend qu'à ce moment, les travaux n'étaient pas terminés. Nous sommes donc d'avis que le rapport d'inspection immobilière du 28 novembre 2022 permet d'établir que l'ensemble des travaux étaient exécutés à la date de l'inspection le 24 novembre 2022, et que l'immeuble était en état de servir à l'usage auquel il est destiné en raison de son état d'avancement jugé à 100 %.

Par conséquent, nous fixons la date de réception et de fin de travaux au 24 novembre 2022.

Par contre, considérant que l'entrepreneur n'a pas respecté ses obligations concernant l'inspection préreception, l'administrateur verra à prendre en considération l'article 19.1 al 1 du Règlement dans l'analyse des délais de dénonciation

### **Différends à trancher dans le présent arbitrage**

- [7] Il est amplement question dans la présente sentence d'un 8plex en plus d'un 3plex ; seul le 3plex est l'objet de l'arbitrage.
- [8] Au 26 novembre 2024 dans une liste envoyée par leur procureur, les Bénéficiaires demandent au Tribunal de trancher les points suivants :
- [8.1] 1. L'Administrateur a-t-il appliqué de façon erronée les règles régissant le délai de dénonciation des points de réclamation par les Bénéficiaires concernant les points de réclamation 2 à 6 ?
  - [8.2] 2. Les circonstances de la présente affaire justifient-elles le recours à l'équité par le tribunal arbitral aux termes de l'art. 116 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ c B-1.1, r 8 concernant les points de réclamation 2 à 6 ?
  - [8.3] 3. L'Administrateur a-t-il commis une erreur dans l'analyse des faits soutenant le point de réclamation 4 ?
    - [8.3.1] à la suite du témoignage de la conciliatrice Marylène Rousseau à l'audience qui a dissipé leur malentendu, soit que l'acception mentionnée ne portait seulement que sur la dimension de la douche et non sur l'inversion du bain et de la douche par rapport aux plans, les Bénéficiaires ont rayé cette question.
- [9] Lors d'une conférence de gestion tenue le 13 décembre 2024, il a été convenu que la présente audience porte sur les éléments suivants :

(Extrait de la sentence arbitrale de gestion) [5] Il a été convenu que le Tribunal se penche sur le délai de dénonciation seulement pour les points 2 et 3, 5 et 6 et quant au point 4, qu'il se penche autant sur le délai de dénonciation que sur le fond.



[10] Les points 2 à 6 de la décision du 15 juillet 2024 sont les suivants.

## 2 Finition de la porte d'entrée principale

[11] Dans sa décision du 15 juillet 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

Les bénéficiaires dénoncent que la finition de chaque côté de la porte principale a été mal faite, situation découverte lors de la consultation du rapport d'investigation de l'architecte concepteur qui fut reçu le 14 février 2023, à la suite de sa visite sur place le 5 octobre 2022, alors que les premiers bénéficiaires étaient présents lors de cette visite.

Lors de notre visite, les représentants des actuels bénéficiaires qui étaient les premiers bénéficiaires, nous ont démontrés la situation en nous informant que dès qu'elles sont remises en place, les moulures de finition verticales se défont à nouveau le lendemain.

Notre vérification nous a permis de constater que les moulures verticales de la porte d'entrée principale n'étaient pas positionnées où elles devaient l'être, nous permettant d'être d'avis que cette situation est liée à une mauvaise mise en œuvre des moulures de finition.

Suivant ce qui précède et **considérant qu'entre le moment de la découverte le 5 octobre 2022 et celui de la dénonciation formellement faite le 28 février 2024, il s'est écoulé un délai d'un peu plus de seize mois ;**

Considérant que les bénéficiaires n'ont pas fait cette dénonciation lors de la première réclamation, alors que la situation était connue de leur part ;

Considérant que les bénéficiaires actuelles ont acheté l'immeuble tel que vu ;

Dans les circonstances, bien que l'entrepreneur ait manqué à son obligations de réception tel que décrit à l'article 17 du Règlement, avec pour conséquence que l'administrateur s'est prononcé à l'effet que l'article 19.1 al. 1 était d'ordre d'application pour l'analyse des délais de dénonciation comme mentionné à la décision de l'administrateur 189286-10600 du 20 mars 2024 ;

L'administrateur juge que malgré tout, le délai demeure déraisonnable puisque le manquement de l'entrepreneur ne peut justifier de la part des bénéficiaires la présence d'un aussi long délai de dénonciation

## 3 Porte d'entrée difficile à ouvrir et à fermer

[12] Dans sa décision du 15 juillet 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

Lors de notre visite, les représentants des bénéficiaires nous ont fait prendre connaissance de la situation, déplorant que la porte frotte au haut du cadrage présent en portion latérale, et qu'il y a un désalignement entre le pêne et la gâche, des situations que nous avons été à même de constater.

De plus, nous constatons que l'architecte concepteur dénonce également cette situation à son rapport d'investigation du 14 février 2023 émis à la suite de sa visite ayant eu lieu le 5 octobre 2022.

Suivant ce qui précède et considérant qu'entre le moment de la **découverte le 27 juin 2022 et celui de la dénonciation formellement faite le 28 février 2024, il s'est écoulé un délai de vingt mois ;**

Considérant que les bénéficiaires n'ont pas fait cette dénonciation lors de la première réclamation alors que la situation était connue de leur part ;

Considérant que les bénéficiaires actuelles ont acheté l'immeuble tel que vu ;

Dans les circonstances, bien que l'entrepreneur ait manqué à son obligation de réception tel que décrit à l'article 17 du Règlement, et que par conséquent



l'administrateur s'est prononcé à l'effet que l'article 19.1 al. 1 était d'ordre d'application pour l'analyse des délais de dénonciation comme mentionné à la décision de l'administrateur 189286-10600 du 20 mars 2024 ;

L'administrateur juge que malgré tout, le délai demeure déraisonnable puisque le manquement de l'entrepreneur ne peut justifier de la part des bénéficiaires la présence d'un aussi long délai de dénonciation

#### 4 Aménagement des salles de bain non conforme au plan d'architecture

[13] Dans sa décision du 15 juillet 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

Les bénéficiaires dénoncent que le plan de la salle de bain n'a pas été respecté pour l'ensemble des salles de bain dans les logements, l'entrepreneur ayant inversé le positionnement de la douche et de la baignoire.

Lors de notre visite, les représentants des bénéficiaires, qui sont en fait les premiers bénéficiaires, nous ont informés avoir découvert la situation le jour même où l'entrepreneur a débuté les travaux, référant au mois de janvier 2022.

Ils déplorent de plus que le positionnement inversé rende l'accès à la baignoire plus difficile pour la salle de bain du logement 3, alors que pour les autres salles de bain, ils déplorent que le format des douches a été réduit, mais qu'ils ont accepté cette situation considérant que les formats des douches inscrits au contrat correspondent à ce qui a été installé.

Quant à l'entrepreneur, celui-ci nous a mentionnés que les premiers bénéficiaires ont été informés de la situation au moyen d'une application qui permet les correspondances écrites pour la gestion du projet.

Or, les premiers bénéficiaires qui représentent les troisièmes bénéficiaires déplorent qu'ils avaient avisé dès le départ l'entrepreneur que cette application ne pourrait pas être utilisée comme moyen de communication considérant qu'ils sont deux associés et que l'application permet l'échange avec seulement un des deux associés.

Pour cette raison, ils affirment ne pas avoir pris connaissance des communications auxquelles réfère l'entrepreneur.

Nos vérifications nous permettent d'effectivement constater que le positionnement des baignoires et des douches installées dans les logements diffère des indications au plan d'architecture et que pour la baignoire de la salle de bain de l'unité 3, l'accès ne peut s'y faire sur la pleine largeur de la baignoire.

Suivant ce qui précède et considérant qu'entre le moment de la **découverte au mois de janvier 2022, et le moment de la dénonciation formellement faite le 28 février 2024, il s'est écoulé un délai de plus de vingt-quatre mois ;**

Considérant que les bénéficiaires n'ont pas fait cette dénonciation lors de la première réclamation alors qu'elle était connue de leur part ;

Considérant que les bénéficiaires actuelles ont acheté l'immeuble tel que vu ;

Dans les circonstances, bien que l'entrepreneur ait manqué à son obligation de réception tel que décrit à l'article 17 du Règlement et que par conséquent, l'administrateur s'est prononcé à l'effet que l'article 19.1 al. 1 était d'ordre d'application pour l'analyse des délais de dénonciation comme mentionné à la décision de l'administrateur 189286-10600 du 20 mars 2024 ;

L'administrateur juge que malgré tout, le délai demeure déraisonnable puisque le manquement de l'entrepreneur ne peut justifier de la part des bénéficiaires la présence d'un aussi long délai de dénonciation



## 5 Accès manquant au drain de toit présent à la mezzanine arrière

[14] Dans sa décision du 15 juillet 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

Les bénéficiaires dénoncent qu'un drain pour évacuer l'eau sur le balcon de fibre de verre situé à la mezzanine à l'arrière de l'immeuble est manquant, situation découverte le 1er juillet 2022 selon le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur.

Lors de notre visite, les explications des représentants des bénéficiaires, qui sont les premiers bénéficiaires, nous ont permis de comprendre qu'ils déplorent que le balcon de fibre de verre ne permette pas l'accès au drain de toit, ce que nous avons été à même de constater.

Suivant ce qui précède et considérant qu'entre le moment de la **découverte le 1er juillet 2022 et le moment de la dénonciation formellement faite le 8 avril 2024, il s'est écoulé un délai de plus de vingt-et-un mois ;**

Considérant que les bénéficiaires n'ont pas fait cette dénonciation lors de la première réclamation alors qu'elle était connue de leur part ;

Considérant que les bénéficiaires actuelles ont acheté l'immeuble tel que vu ;

Dans les circonstances, bien que l'entrepreneur ait manqué à son obligation de réception tel que décrit à l'article 17 du Règlement, et que par conséquent l'administrateur s'est prononcé à l'effet que l'article 19.1 al. 1 était d'ordre d'application pour l'analyse des délais de dénonciation comme mentionné à la décision de l'administrateur 189286-10600 du 20 mars 2024 ;

L'administrateur juge que malgré tout, le délai demeure déraisonnable puisque le manquement de l'entrepreneur ne peut justifier de la part des bénéficiaires la présence d'un aussi long délai de dénonciation.

Pour ce motif, nous rejetons le point.

## 6 Absence de la salle à vélo

[15] Dans sa décision du 15 juillet 2024, l'Administrateur a statué ainsi :

Les bénéficiaires dénoncent que l'entrepreneur a omis de construire la salle à vélo de l'immeuble, avec pour effet que cette situation ne respecte pas le plan et que la salle mécanique empiète sur l'espace prévu pour la salle à vélo, situation découverte le 13 janvier 2022 selon le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur.

Lors de notre visite, les représentants des bénéficiaires, qui sont les premiers bénéficiaires, nous ont fait prendre connaissance de la situation, ce qui nous a permis de constater l'absence de la salle à vélo et l'empiètement de la salle mécanique sur l'espace prévu pour ladite salle à vélo.

De plus, nous constatons que l'architecte concepteur dénonce également cette situation à son rapport d'investigation du 14 février 2023 émis à la suite de sa visite du 5 octobre 2022.

Suivant ce qui précède et considérant qu'entre le moment de la découverte le 13 janvier 2022, et le moment de la dénonciation formellement faite le 8 avril 2024, il s'est écoulé un délai de plus de vingt-six mois ;

Considérant que les bénéficiaires n'ont pas fait cette dénonciation lors de la première réclamation alors qu'elle était connue de leur part ;

Considérant que les bénéficiaires actuelles ont acheté l'immeuble tel que vu ;

Dans les circonstances, bien que l'entrepreneur ait manqué à son obligation de réception, tel que décrit à l'article 17 du Règlement et que par conséquent, l'administrateur s'est prononcé à l'effet que l'article 19.1 al. 1 était d'ordre d'application pour l'analyse des délais de dénonciation comme mentionné à la décision de l'administrateur 189286-10600 du 20 mars 2024 ;



L'administrateur juge que malgré tout, le délai demeure déraisonnable puisque le manquement de l'entrepreneur ne peut justifier de la part des bénéficiaires la présence d'un aussi long délai de dénonciation

### Témoignages à l'audience

#### Cédric Renaud-Roy

- [16] Cédric Renaud-Roy a été « propriétaire » du bâtiment comme co-actionnaire avec Ulises Gonzalez Arambula de *Les Associés Immobiliers U.C. Inc.* – le premier bénéficiaire.
- [17] Ce sont des investisseurs, des promoteurs, ils achètent les terrains, font faire les plans avec les architectes, les ingénieurs, vont chercher les permis, etc.
- [18] La compagnie *Les Associés Immobiliers U.C* avait acheté les terrains avec deux duplex jumelés à l'époque, elle a engagé la compagnie Entrepreneur pour les démolir puis construire un 8plex et un 3plex jumelés.
- [19] Vu des problématiques de financement causées par les délais sur le chantier et des liquidités serrées, ils n'ont pas eu le choix de *se le vendre* (le bâtiment) autant à son nom personnel à lui et à celui de son associé (co-actionnaire) (contrat de vente du 24 novembre 2023, pièce A-1), puis le vendre à leur conjointe respective (citées en page couverture de la présente sentence arbitrale, contrat de vente du 27 novembre 2023, pièce A-2) pour avoir le financement maximal pour mettre l'argent en fidéicommis.
- [20] C'est autour de juin 2020 qu'ils ont parlé la première fois avec Michael Bolduc (Entrepreneur), référé par un ami ; Michael Bolduc [note : il n'a pas témoigné à l'audience] leur a dit qu'il n'avait jamais travaillé sur un bâtiment d'une telle ampleur, ce serait son premier 8plex, alors qu'il avait déjà bâti un 3plex ;
- [20.1] ils ont visité ses chantiers, ils se sont bien entendus avec lui et décidé de le choisir comme Entrepreneur.
- [21] Ils ont expliqué à l'Entrepreneur que le projet était financé par la Banque, qu'ils devaient commencer par le 8plex et une fois que le 8plex était terminé on embarquait sur le 3plex ;
- [21.1] d'ailleurs le contrat prévoit qu'on commençait avec les fondations des 8plex et 3plex ensemble, qu'on arrêtrait au plancher du rez-de-chaussée du 3plex jusqu'à un montant de \$150,000, car eux n'avaient pas la capacité financière d'aller plus loin à ce stade où le 8plex n'était pas encore construit.
- [22] Les avocats respectifs ont travaillé à finaliser le contrat d'entreprise, qu'il a signé le 6 novembre 2020 (pièce A-14, signatures à p. 113/442 du PDF) ;
- [22.1] on y voit « Annexe D - The delivery date will be 7 months after beginning FRAMING construction [...] ».
- [22.2] c'était censé être démolition, coffrage, et suite au framing, 7 mois pour finaliser le bâtiment, soit compléter le 8plex au complet pour, avec un



effet de levier, avoir le financement de la Banque pour le 3plex (même si les démarches pour l'obtenir étaient entreprises plus tôt).

[23] Le 8plex devait être terminé au mois de novembre 2021 (si on se fie à 7 mois après le framing) pour embarquer sur le 3plex, qu'on aurait dû terminer en février 2022 selon leurs calculs ;

[23.1] même qu'au début, le 8plex avançait très bien, on avait avancé la date pour octobre 2021 pour le 8plex donc eux, ils avaient signé des baux avec des locataires pour le 15 novembre, puis ça été repoussé à décembre, puis *repoussé, repoussé, repoussé*.

[24] Pour le 8plex et le 3plex, les plans d'architecture ont été établis par Grégory Giroux, les plans en structure par l'ingénieur en structure Sébastien Jolicoeur et lors de la signature du contrat, c'était clair ce qu'ils voulaient et il y a selon les règlements de la ville : la salle à vélo obligatoire, la toiture doit être blanche, etc. ;

[24.1] la façon que ça a été bâti ça n'a pas été selon les plans, il ne comprend pas comment l'inversion aux salles de bain a pu être pensée par rapport aux plans, même que l'erreur dans le 3plex est la même erreur que dans le 8plex qui a été discutée dans le 8plex mais qui a été reproduite dans le 3plex.

[25] Selon ce que Michael Bolduc leur a dit pour justifier ses délais, il a parlé de retard dans les matériaux à cause de la Covid, le manque d'employés ;

[25.1] eux, ce qu'ils n'ont pas compris sur ses retards ;

[25.1.1] c'est qu'en même temps, l'Entrepreneur construisait des blocs appartements à trois rues de chez lui, et ça agrandissait comme des feux de paille ;

[25.1.2] il a vérifié sur le site de la GCR pour constater que l'Entrepreneur avait construit 10 bâtiments ailleurs durant le temps qu'il était supposé finir le 3plex et il a été capable d'en sortir une dizaine facilement, entre les dates où il a commencé leur 3plex et la terminaison de leur 3plex ;

25.1.2.1. il disait qu'il n'était pas capable d'avoir des charpentiers menuisiers, des ferblantiers, les corps de métier sur leur chantier mais d'un autre côté, ça avançait sur ses maisons à lui ;

25.1.2.2. la priorité n'était pas au rendez-vous pour eux.

[26] Aux pièces A-33, A-34 et A-35, il est mentionné les dates de découverte, la situation du bâtiment était alors selon ce qui suit :

[26.1] au 13 janvier 2022 (point 4 aménagement des salles de bain non conforme au plan et point 6 absence salle de vélo), c'est quand il a parlé avec Michael, il avait vu le problème dans le 8plex en premier ;

[26.1.1] c'est lors de la visite avec Michael alors que la construction n'était pas terminée, c'est là qu'on s'est aperçu des petits



problèmes, il en a parlé avec Michael, ça n'a pas abouti parce qu'à ce moment-là il y avait beaucoup de disputes, en personne ça durait de 5 à 10 minutes et c'était fini après, c'était plus par rapport aux paiements, ça n'aboutissait plus à rien et à la fin, au lieu de discuter il a mis une hypothèque légale directement ;

[26.2] au 27 juin 2022 (point 3, porte d'entrée difficile à ouvrir et à fermer), c'est quand Adam [note : non précisé] avait installé la poignée de porte on avait déjà de la misère à l'ouvrir, s'il ne confond pas avec un autre endroit il avait fait une vidéo et l'avait montrée à Michael il jouait avec la porte elle n'ouvrait pas et quand les locataires sont rentrés le 1<sup>er</sup> juillet 2022, ça faisait la même chose avec eux – ça n'a pas été réparé, les locataires font juste accoter la porte ;

[26.3] au 1<sup>er</sup> juillet 2022 (point 5, accès manquant au drain de toit présent à la mezzanine arrière), l'immeuble était loué, quand il est allé sur le toit il y avait une accumulation d'eau c'est là qu'on s'est rendu compte qu'il n'y avait aucun drain sur le toit et eux, ils ne pouvaient pas voir sous le balcon de fibre de verre son absence ;

[26.3.1] à la question, s'il en a parlé à quelqu'un, il répond qu'il ne parlait plus à Michael qui avait mis une hypothèque légale, on voulait parler avec lui il disait parlez avec les avocats, c'était déjà rendu avec les avocats ;

26.3.1.1. s'il a fait la déclaration, c'est que les avocats avaient fait une liste de déficiences à réparer, puis les avocats se lançaient la balle « on accepte ci, on accepte ça », parfois ils acceptaient des choses, mais toutes des petites affaires, comme des bouts de plastique manquants entre les joints mais les grosses jobs de problèmes majeurs sur le bâtiment, ça patinait un peu avant de donner les réponses pour faire les travaux ;

26.3.1.2. à la question, si les avocats lui ont dit qu'ils allaient les réparer (les points ici en arbitrage) ou si c'était en discussions, il répond que s'il s'en souvient bien, tout ça était « en discussions », il n'y a eu « aucune prononciation sur ces choses-là », quoiqu'il pense que le drain ils avaient accepté de le faire mais ça n'avait jamais été fait, s'il s'en rappelle bien il y avait le calking des lumières, ça ça avait été fait, mais ils n'ont pas tout fait, ils en ont manqué deux, et quand il leur a dit [note : quoi?], ils lui a dit « on n'est pas aujourd'hui pour ça », c'était tout le temps, on le fait, on ne va pas le faire, on va peut-être le faire, on va peut-être pas le faire, à la fin nous on a dit « 'garde, on va aller au point de vue légal avec la GCR » ;



[26.4] le 5 octobre 2022 (point 2, finition de la porte d'entrée principale) ;

[26.4.1] les moulures de côtés, elles ont commencé à se décoller parce qu'il avait mis du *masking tape* sur les finitions, vu que ça décollait lui il l'a enlevé, c'est là que les finitions ont commencé à tomber, il doit repasser et « reclipper » mais elles ne tiennent pas.

[27] En gros les vrais problèmes ont commencé à cause des retards accumulés puis la Banque a demandé d'avoir un compte-rendu du pourquoi les travaux n'avançaient pas, d'avoir un échéancier, puis une preuve de non-augmentation du prix des travaux car quand il a signé son contrat avec Michael, c'était un contrat fixe sans augmentation possible.

[28] Quand il a demandé à Michael une preuve qu'il n'y aurait pas d'augmentation et d'établir un échéancier, il n'a jamais été capable de leur en fournir un, c'est alors que la Banque a dit « on *step back* », on ne parle plus d'argent, on ne fournira pas l'hypothèque pour le 3plex, c'est là que tout a déboulé.

[29] Le 8 septembre 2022 (date dans la transaction partielle, p. 2 de 7, pièce A-13, p. 98/442 du PDF), il y a eu publication des avis d'hypothèque légale sur le 8plex et 3plex, et alors qu'ils étaient toujours avec la Banque, en ayant une hypothèque légale et pas de preuve de non-augmentation du prix ni d'échéancier, la Banque a complètement arrêté de vouloir prêter de l'argent, on a transféré leur dossier dans le département des prêts risqués.

[30] Quand ils ont mis les avis d'hypothèque légale les travaux n'étaient pas complétés, les avocats des parties et de la Banque se sont parlés pour compléter le 3plex et en novembre 2022 ils ont fait faire un rapport d'évaluation pour la Banque (pièce A-23, p. 279/442, il y a eu 3 inspections pour les déboursés progressifs dont on voit les dates sur la pièce), rapport qui a conclu que l'immeuble était complété à 100% mais dans les notes en bas du rapport c'était écrit que ce n'était pas terminé car « À noter qu'il manque les marches avant [...] » ;

[30.1] c'était en litige parce que l'Entrepreneur disait que les marches avant, ça ne faisait pas partie du bâtiment ;

[30.2] eux ont toujours dit à Michael si les travaux sont faits ils sont prêts à le payer ;

[30.3] Michael n'était pas présent à cette inspection de novembre 2022, en fait, il ne se présentait plus au bâtiment, on n'avait plus de communications directement avec lui, même les mois avant qu'il ne mette des hypothèques légales on parlait avec lui, il ne donnait que des réponses rapides et ne se présentait plus sur le chantier ;

[30.4] quand il y eu des problèmes avec le 8plex on a essayé d'avoir des rencontres à chaque semaine, il a dit que c'était impossible, il fallait réserver des rendez-vous deux semaines d'avance, à la fin on se rencontrait une fois par mois ;



- [30.5] ça a commencé à moins bien aller quand il y a eu beaucoup de retards et ça n'avancait plus, c'est en septembre/octobre 2021 que les problèmes ont commencé ;
- [30.6] les problèmes du 8plex ont déboulé sur le 3plex, le 8plex allait être fini d'avance en octobre 2021, puis il a dit en novembre comme prévu, puis reporté en décembre 2021, janvier, février 2022, finalement ils ont eu les clés, 3 appartements en mars puis ça s'est enchaîné jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2022.
- [31] Suite à la transaction et quittance partielle (pièce A-13 p. 97/442) du 18/19 janvier 2023 entre l'Entrepreneur et les bénéficiaires d'alors (Les Associés Immobiliers U.C.), la Banque a accepté qu'on avance les travaux, eux ont remis un montant à l'Entrepreneur et mis une partie en fidéicommiss, n'étant pas d'accord à le payer pour cette partie tant et aussi longtemps que les « choses n'étaient pas finies d'être réparées ».
- [32] Cette transaction contient :
- [32.1] une clause qui réfère à une liste de déficiences ;
- sous réserve des vérifications ultérieures et nonobstant certaines corrections et déficiences depuis dénoncées par Associés UC, lesquelles ne sont pas comptabilisées directement dans le calcul du travail acheté (ci-après la « Liste des déficiences ») ;
- [32.1.1] c'est une liste de déficiences préliminaires selon le rapport de Coallier pour régler le bâtiment le plus tôt possible pour payer Michael et qu'eux aient un bâtiment correct ;
- [32.2] la clause 9 suivante :
- Les Parties s'engagent à négocier de bonne foi en vue de s'entendre avant le 31 janvier 2023 relativement à la Liste des déficiences et des travaux correctifs à être réalisés par Habitation HC, y compris quant à la nature et étendu des travaux et l'échéancier pour leur exécution ;
- [32.2.1] c'était pour mettre la Banque au premier rang et que le bâtiment soit comme il était supposé être, le but était de négocier pour que tout soit complété au 31 janvier 2023, la clause 7 disait que par la suite, les travaux devaient être complétés le 15 avril 2023 - finalement ça n'a jamais abouti, on n'a jamais eu d'entente ;
- [32.3] la clause 8 suivante :
- La Retenue contractuelle sera répartie comme suit sur chacun des prêts consentis par la Caisse à Associés UC dans le cadre de son financement :
- a. Prêt du 8plex : 155 000\$
- b. Prêt du 3plex : 95 000\$



- [32.3.1] c'était l'argent que Monsieur Coallier disait que ça pouvait coûter pour les réparations, avec l'accord de l'Entrepreneur on a mis ça en fidéicomis, une partie avec leur avocat, une partie avec le tribunal ;
- [32.4] le Tribunal a demandé si la « liste des déficiences » était annexée au document de transaction/quittance partielle ;
- [32.4.1] le témoin répond qu'il s'agissait d'un tableau que les avocats respectifs s'envoyaient entre eux dans le but de trouver un accord sur ce qui devait être réparé et quant aux points 2 à 6, objets du présent arbitrage, ils n'étaient pas annexés à la transaction ;
- [32.4.2] le procureur répond qu'elle n'était pas dans la transaction, c'était quelque chose à être convenu par après, les différentes versions et les échanges sont produits au dossier.
- [33] Les négociations par rapport à cette liste ont duré quelques mois, il y a eu quelques accords sur des points [note du Tribunal : qui ne sont pas les points en arbitrage ici] qui allaient être réparés mais ça n'a jamais été réellement abouti ;
- [33.1] les points objets du présent arbitrage étaient aussi discutés ;
- [33.2] à B-1, pages 30 et s. du PDF, lettre du 9 mars 2023 par les procureurs des Bénéficiaires, sous *Correctifs contestés* ;
- [33.2.1] 3- Replacer la douche et la baignoire conformément aux plans ;
- [33.2.2] 16- Corriger la salle mécanique et rangement au sous-sol (division de l'espace, déplacer les compteurs d'électricité) ;
- 33.2.2.1. il ajoute qu'en bas on a « salle mécanique » et « salle de vélo » [note du Tribunal : cela apparaît dans la colonne de droite, sous « commentaires »] ;
- [33.2.3] 18- Réparer la porte principale d'accès à l'immeuble ;
- 33.2.3.1. ce sont les points 2 et 3 du présent arbitrage ;
- [33.3] même, p. 7 de 7 du tableau, sous *Correctifs à vérifier* :
- [33.3.1] 13- Créer un accès au drain pour les balcons de la mezzanine.
- [34] Finalement il n'y a pas eu d'accord sur l'ensemble des gros éléments.
- [35] À la suite de non-entente, en mai 2023 il y a eu une poursuite de l'Entrepreneur contre les Associés UC, la Banque les a mis dans le département de prêts à risque et ils ont dû changer de banque.
- [36] Voyant que les discussions n'allaient nulle part, ils ont commencé leurs démarches avec la GCR.
- [37] Le rapport Coallier du 29 juin 2023 est à A-21 (p. 234 et s./442 du PDF).



[38] Sa première demande à la GCR était pour les gros éléments les plus importants pour le bâtiment, puis après ça ça a été toutes les choses qui avaient été du non-respect aux plans, plus les petites choses.

[39] À la question ;

[39.1] c'était quoi *vosre raisonnement* quand vous avez dénoncé en juin 2023 qui a mené à la décision du 20 mars 2024, pourquoi les vices du présent dossier, vous avez décidé de ne pas les inclure, pourquoi à la première dénonciation en juillet 2023 vous avez dénoncé certains vices et pas d'autres, et parmi les autres, ceux qui sont en arbitrage aujourd'hui ;

[39.1.1] il répond *nous en fait on voulait* régler les gros problèmes au départ, les plus gros problèmes que Monsieur Coallier avaient relevés, après ça c'était tous les non-respects du plan que nous on tenait à cœur qu'on a mis sur les plans c'est pour ça qu'on a payé l'architecte ;

[39.2] pourquoi à la première dénonciation c'était important [note : le mot important n'ayant pas été utilisé par le témoin, la question a paru suggestive au Tribunal] de résoudre les problèmes majeurs ;

[39.2.1] il répond parce qu'ils étaient mal faits ;

[39.3] suite à la dénonciation de juillet 2023, est-ce qu'il y a eu des discussions par rapport aux autres vices que vous dites mineurs ;

[39.3.1] il répond qu'à la première visite (23 novembre 2023) on avait discuté des autres petits problèmes avec la Madame de la GCR (Madame Rousseau) ;

39.3.1.1. le Tribunal a demandé<sup>1</sup> : est-ce que vous dites que les 5 objets du présent arbitrage, vous lui avez dit verbalement à la visite ? Il répond peut-être pas les 5, la porte oui elle a eu de la misère à l'ouvrir, la salle de bain on n'en a pas parlé [puis ajoute :] « je pense que oui ».

[40] Sous la pièce en liasse A-8 :

[40.1] p. 47/442, le 29 août 2023, le procureur des Bénéficiaires [autre que celui à l'audience] écrit au dernier paragraphe de la première page de sa lettre adressée au procureur de l'Entrepreneur :

Tout d'abord, tel que le rapport l'indique, les déficiences relevées sont seulement les principales. Les éléments se rapportant aux finitions d'appartement, aux ouvertures dans la salle mécanique et aux déficiences

<sup>1</sup> La Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 affirme : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adverse, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. Ainsi un juge peut et, parfois, doit poser des questions aux témoins, les interrompre dans leur témoignage, et au besoin les rappeler à l'ordre ».



quant à la maçonnerie et le revêtement du bâtiment, pour n'en mentionner que quelques-uns, ne sont donc pas réglés. ;

[40.1.1] le procureur des Bénéficiaires demande si ce paragraphe reflète les discussions qui ont suivi la communication du rapport et la dénonciation de juillet 2023, il répond: oui ;

[40.2] p. 53/442, le 25 septembre 2023, le procureur des Bénéficiaires [autre que celui à l'audience] écrit au dernier paragraphe de la première page de sa lettre adressée au procureur de l'Entrepreneur :

Si toutefois votre cliente est disposée à réaliser certains travaux correctifs, nous vous demandons pour une dernière fois de nous le confirmer en précisant le chronogramme proposé à cette fin. Le cas échéant, nous vous rappelons, tel que mentionné dans notre lettre du 28 août 2023, qu'aucun paiement additionnel ne sera effectué à votre cliente de façon anticipée à la réalisation des travaux en question ;

[40.2.1] le procureur des Bénéficiaires demande si cette lettre traduit bien le caractère des négociations par rapport aux vices, il répond: oui ;

[40.3] à la même lettre, premier paragraphe de la deuxième page :

Par ailleurs, nous vous rappelons que nous attendons toujours le rapport de l'expert de votre cliente, M. Larochelle, dont nous avez promis la communication dans plusieurs de vos correspondances depuis sa visite de l'immeuble en avril 2023. ;

[40.3.1] il ajoute qu'on leur avait dit qu'ils avaient fait un rapport et ils nous avaient dit à plusieurs reprises qu'on allait y avoir accès et on n'y a jamais eu accès ;

[40.3.2] on savait qu'on avait engagé un bon expert, donc on savait déjà les points majeurs, mais on voulait confirmer avec la partie adverse si leur expert trouvait les mêmes points qu'eux, faire la comparaison.

[41] À la question, qu'est-ce qui a fait qu'il a fait sa dénonciation (pour le présent dossier) en janvier et avril 2024 dans le contexte de tout ce litige, il répond c'était sur nos plans, c'était une requête par exemple, le vélo, c'est une requête de la ville ;

[41.1] à la sous-question, s'il y avait des considérations de toute sorte qui ont influencé de dénoncer ces vices à ce moment-là plutôt qu'à un autre – il répond, quant à « plus tôt » on en avait déjà parlé avec Michael qu'il fallait que ce soit selon les plans pour le 8plex, pour le 3plex on n'avait pas la permission d'aller sur le chantier, on avait de moins en moins accès à Michael pour voir comment ça allait pour rectifier lors de la construction, après ça le temps passe, le temps passe, le temps passe, les discussions mènent nulle part, on voit que rien n'aboutit, on a fait la demande à la GCR.



[42] Sur la salle de bain (p. 68/124, décision A-38), la photo de la salle de bain du logement au 3e étage montre que le bâtiment n'a pas été construit en accord avec le plan d'architecture, la douche et le bain ont été inversés, le bain est là où la douche était censée être :

[42.1] le plan montre que la douche devait être à gauche en entrant, et le bain face à l'entrée ;

[42.2] la photo montre plutôt la douche face en entrant, sa base en retrait fait la moitié du bain, ça diminue l'accès à la pleine grandeur du bain qui est à gauche en entrant ;

[42.2.1] ça a été inversé dans chaque appartement, celui qui est le pire est celui du troisième étage, car quand on veut embarquer dans le bain on a juste une espace de 36 pouces au lieu d'avoir la superficie totale du bain, quand on veut laver ses enfants on a seulement deux pieds pour se pencher pour le laver ;

[42.2.2] dans les autres appartements on a accès à 100% du bain mais ce n'est pas conforme à ce qu'on avait demandé.

[43] A la décision (67/124), il est écrit qu'il a accepté une situation, affirmation qu'il conteste :

Ils déplorent de plus que le positionnement inversé rende l'accès à la baignoire plus difficile pour la salle de bain du logement 3, alors que pour les autres salles de bain, ils déplorent que le format des douches a été réduit, mais qu'ils ont accepté cette situation considérant que les formats des douches inscrits au contrat correspondent à ce qui a été installé ;

[43.1] l'accommodation ne porte pas sur l'inversion mais sur la grandeur de certaines douches : quand ils ont signé un contrat en novembre 2020, on avait déjà remis les plans à Michael pour faire le contrat, on ne s'était pas aperçu au contrat que lui avait mis des bases de douche 36 par 36, nous ce n'est pas ce qu'on avait demandé ;

[43.1.1] donc pour nous accommoder car ils avaient déjà loué les appartements du haut selon les plans, Michael a dit on va mettre une 60 x 36 dans le 8plex, il a fait la même accommodation dans le 3plex, mais au lieu de faire l'accommodation dans tous les appartements, il l'a fait seulement dans l'appartement avec mezzanine pour le 3plex et le 8plex ;

[43.1.2] ils ont accepté les douches 30x36 dans les appartements du sous-sol ;

[43.1.3] il n'a pas placé les éléments aux bons endroits et ça, ils n'ont jamais accepté d'avoir les éléments aux mauvais endroits ;



- [43.1.4] chaque appartement du 8plex et du 3plex a cet inversement, la demande d'arbitrage est pour l'emplacement de tous les logements du 3plex ;
- [43.1.5] on trouve les plans de janvier 2020 signés par Michael Bolduc, et les deux associés de Associés UC au premier cahier de l'Administrateur, p. 286 et 287/442 (A-26).

[44] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, il affirme :

- [44.1] il a signé le contrat de garantie GCR (pièce A-14) le 6 novembre 2020, bien qu'il ne l'ait pas lu, Michael Bolduc leur a expliqué que c'était pour la garantie GCR ;
- [44.2] la baignoire et la douche fonctionnent, mais s'il était un peu plus large il aurait de la difficulté à rentrer dans le bain à l'appartement 3 ;
- [44.3] dans le 3plex, les quatre salles de bain ont été inversées (il y a 3 appartements, celui du rez-de-chaussée a deux étages) ;
- [44.4] les appartements sont tous loués ;
- [44.5] à l'appartement du 3e étage, quand ils ont emménagé, on leur a dit que ça allait être réglé parce qu'il n'y avait pas d'espace, ils sont là depuis juillet ça fait deux ans, l'année d'avant (2022), les locataires actuels ne sont pas les mêmes qu'au début ;
- [44.6] il s'attend de la GCR qu'elle réaménage les salles de bain conformément aux plans ;
- [44.7] il confirme que les deux actes de vente A-1 et A-2 contiennent la clause suivante : « l'acquéreur s'oblige à ce qui suit 1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction [...] » et il comprend de cette clause qu'il l'a sorti de sa compagnie « à moi en connaissant les problèmes, en disant que je ne sois pas d'accord avec les problèmes, à moi-même, à ma femme et à ma conjointe, en sachant que je ne suis pas d'accord avec les problèmes et que les problèmes vont être réglés car on n'est pas d'accord avec les plans de construction » ;
  - [44.7.1] le Tribunal est intervenu et a fait remarquer qu'il s'agit d'un cas très particulier, où tous les acheteurs sont très liés, vente à soi-même puis à sa conjointe ;
- [44.8] pour les points 2 à 6, la situation actuelle est la même qu'au moment de la décision de Madame Rousseau (GCR) ;
- [44.9] le point 1 (porte fenêtre) qui a été reconnu a été réparé et réglé.

[45] En contre-preuve, il ajoute que les deux contrats de vente (A-1 et A-2) font référence à l'avant contrat, soit l'offre d'achat, dont ils confirment le contenu non reproduit au contrat – cet avant contrat (pièce B-2) réfère à la réclamation à la GCR en lien avec certaines déficiences nécessitant des travaux et que si la réclamation est rejetée ou insuffisante, le prix de vente pourra être révisé.



**Marylène Rousseau**

- [46] Marylène Rousseau est technologue professionnelle, inspectrice-conciliatrice qui a rendu la décision au nom de la GCR objet de l'arbitrage.
- [47] Quant à l'accès à la baignoire, elle affirme que :
- [47.1] le Code du bâtiment ne prévoit pas une largeur minimale ;
  - [47.2] avant de parler de la règle de l'art sur laquelle elle ne s'est pas prononcée, en regardant les plans c'est une évidence qu'il y a eu inversion entre le bain et la douche ;
  - [47.3] la situation acceptée à laquelle elle a fait référence était pour la grandeur de la douche et elle avait compris que les Bénéficiaires maintenaient leur réclamation pour l'inversion du bain et de la douche dans toutes les unités de logement ;
  - [47.4] toutefois, elle a rendu sa décision selon les délais prescrits au *Règlement*.
- [48] Pour toutes les unités, l'inversement du bain et de la douche n'a aucune incidence sur leur fonctionnalité, qu'ils soient à droite ou à gauche on y accède facilement, à ses yeux il n'y a pas de déficit d'usage.
- [49] Pour l'unité au 3e étage, les Bénéficiaires disent que l'accès est plus limité, ce qui est confirmé en regardant le plan où on avait accès sur la pleine largeur, par contre, on a un accès suffisant pour le bain même si on perd la profondeur de la douche, environ 36 pouces, il reste environ 30 pouces de dégagement pour accéder au bain.
- [50] Seule l'unité au 3e étage a cette perte d'accès au bain, qui est quand même acceptable car on a 30 pouces pour accéder au bain, alors que toutes les unités ont l'inversion par rapport au plan – on peut voir les photos des quatre salles de bain (le logement 1 a deux salles de bain, une au rez-de-chaussée, une au sous-sol) dans sa décision (pièce A-38, p. 68 et 69/124 du PDF).
- [51] Pour les autres points, on peut se référer à sa décision où elle a bien expliqué son point de vue.
- [52] Le témoignage de Monsieur Renaud-Roy à l'audience confirme les dates de découverte qu'elle avait mises dans sa décision.
- [53] Pour elle, bien qu'il y a eu des manquements de la part de l'Entrepreneur et qu'elle reconnaît qu'il n'y a pas eu de réception conforme tel que déterminé par l'article 17 du *Règlement* [inspection pré-réception conjointe du bénéficiaire et de l'entrepreneur], le Bénéficiaire a fait une première dénonciation en juillet 2023, il a omis de dénoncer certains éléments et par la suite, a dénoncé d'autres éléments, on étire les délais au-delà du délai raisonnable, surtout que les éléments étaient apparents et connus lors de la première dénonciation, ils pouvaient les dénoncer à leur première réclamation, ils ne l'ont pas fait et attendu plusieurs mois.



## Contre-preuve

### Cédric Renaud-Roy

- [54] Il confirme qu'aux trois inspections pour les déboursés par la Banque du 31 janvier 2022, 14 septembre 2022 et 24 novembre 2022, il n'était présent qu'à la dernière, celle du 24 novembre 2022.
- [55] Il témoigne sur une photo (pièce B-3) prise au 8plex qui a la même perte de 36 pouces pour l'accès au bain ;
- [55.1] on y voit une femme donner le bain à son enfant : cette photo montre bien que ce n'est vraiment pas pratique de donner un bain à un enfant quand on a seulement 30 pouces (5 pouces de moins si on calcule le bord du bain à gauche, puis la pente pour le bas du bain à gauche) d'accès au bain – on a les hanches dans la vitre quand on veut essayer de laver son enfant – on a une malfaçon pour laver son enfant – si les plans avaient été respectés, on aurait un bon 5 pieds pour laver son enfant.
- [56] Au 3plex, on a les « pognés dans face » quand on s'adosse dans le bain.
- [57] Il confirme que ce problème d'espace n'est qu'au 3e étage du 3plex, mais pour toutes les salles de bain, même si c'est fonctionnel, ce n'est pas ça qu'ils ont commandé – c'est comme commander un SUV et qu'on lui livre une voiture normale, elle est fonctionnelle mais ce n'est pas ce qu'il a commandé.

## Plaidoiries

### Les articles du *Règlement* cités

- [58] Pour la compréhension des plaidoiries, voici le texte des articles cités, soit 10, 17, 19.1. et 116 du *Règlement*, les caractères gras sont du soussigné.
- [59] L'article 10 stipule :

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 œuvre 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 préreception;

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 œuvre 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



délaï raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

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; [...]

[60] L'article 17 stipule (deux premiers alinéas) :

**17.** Chaque bâtiment visé par la **garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire** à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire **et l'entrepreneur identifient** ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire **et l'entrepreneur conviennent** lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

[61] L'article 19.1 stipule :

**19.1.** Le **non-respect d'un délai** de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire **ne peut lui être opposé** lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit **échu depuis plus d'un an**. [nos caractères gras] ;

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

[62] L'article 116 stipule :

**116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

## Bénéficiaires

[63] Les Bénéficiaires plaident que le Tribunal doit conclure que la dénonciation a été dénoncée de façon correcte et les délais ne sont pas opposables.



- [64] Si on applique la loi de la façon la plus stricte et la plus littérale, ça peut conduire à la plus grande injustice bien que le *Règlement* soit d'ordre public.
- [65] Ce qui motive la décision de l'Administrateur, c'est que la dénonciation n'a pas été faite dans un délai raisonnable.
- [66] Par contre, ici, nous avons une absence de réception en bonne et due forme tel que prévue au *Règlement*, il y a une violation par l'Entrepreneur de ses obligations à l'article 17.
- [67] Sur cette base, les Bénéficiaires doivent bénéficier de l'application de l'article 19.1 du *Règlement*.
- [68] Pour la réception des travaux, on sélectionne la date du 24 novembre 2022 comme étant la date théorique de la fin des travaux et de la réception, toutefois, le témoignage de Renaud-Roy montre que même si le rapport du 24 novembre parle de travaux faits à 100%, cela a été fait dans un contexte bancaire pour faciliter le financement et même que le rapport a une note que les travaux n'ont pas été complétés.
- [69] Les Bénéficiaires, pour eux, ils n'y avaient pas de réception, il y avait une certaine complétion d'une bonne partie des travaux, mais vu le litige et que les travaux n'avaient pas été effectués au complet, il y avait toujours des éléments pendants, il n'y avait pas de certitude qu'il y avait eu une réception en bonne et due forme ;
- [69.1] cette réception, ils l'ont connue seulement lors de la décision du 20 mars 2024, c'est la première fois que tout le monde a connu que la GCR considère que la fin des travaux, pour la computation des délais, est le 24 novembre 2022 ;
- [69.1.1] le Tribunal est intervenu pour faire remarquer que la décision du 20 mars 2024 fixant la date au 24 novembre 2022 n'a pas été portée en arbitrage donc la date de réception des travaux est le 24 novembre 2022, tout comme la date de fin des travaux fixée au même jour.
- [70] Quant au délai d'un an prévu à l'article 19.1 du *Règlement*, il s'agit de le calculer à partir de la fin du délai raisonnable de dénonciation à partir de la réception, ici il n'y a pas eu de réception donc l'article ne s'applique pas.
- [71] L'application du délai raisonnable si on calcule à partir de la fin des travaux, c'est six mois.
- [72] Selon la logique de la décision, on avait un délai de six mois comme délai raisonnable pour la mise en œuvre de la garantie – il ajoute que le délai de six mois est tiré de la jurisprudence.
- [73] Pour les Bénéficiaires, le délai d'un an s'applique à partir de la fin du six mois pour activer la garantie.
- [74] Le délai raisonnable part du 24 novembre 2022, nous avons six mois pour la dénonciation, ce qui nous amène au 24 mai 2023, et là pour appliquer l'article



19.1, l'année additionnelle tombe le 24 mai 2024, alors que les dénonciations ont été faites en février et avril 2024.

[75] On ne peut pas reprocher aux Bénéficiaires d'avoir dénoncé après le délai.

[76] De plus, on reproche le délai à partir de la découverte des vices alors que le bâtiment n'était pas terminé, qu'il était encore dans les travaux, il est illogique de dire que pour la garantie de la GCR que le délai commence avant le 24 novembre 2022.

[77] Les Bénéficiaires produisent quatre décisions, une de la Cour supérieure et trois décisions arbitrales, dont deux rendues par le soussigné et une qui renvoie à une autre rendue par le soussigné :

[77.1] *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*<sup>2</sup> ;

[77.1.1] ils plaident que le paragraphe [257] s'applique à notre cas par analogie du raisonnement, en fait toute la décision, un an débute après la fin du délai raisonnable ;

[257] En l'espèce, en utilisant la date de réception du 20 juin 2017, plus un an pour la découverte et le 6 mois pour la dénonciation, on arrive au 20 décembre 2018 comme date ultime de la dénonciation dans le cas des malfaçons non apparentes. En ajoutant la limite d'un an stipulée à l'article 35.1, le non-respect d'un délai est inopposable au bénéficiaire jusqu'au 20 décembre 2019.

[77.2] *Tétreault et Construction Mera inc.*<sup>3</sup> ;

[77.2.1] le droit au bénéfice de l'article 19.1 du *Règlement* surtout dans un cas où il n'y a pas d'inspection est reconnue paragraphes [98] et [99] ;

[98] Le *Mécanisme de mise en œuvre de la garantie* oblige donc l'Entrepreneur à effectuer (1) une inspection conjointe avec le Bénéficiaire qui (2) peut être assisté d'une personne de son choix lors de cette inspection conjointe ;

[98.1] la preuve non contredite démontre que l'Entrepreneur a refusé de se conformer à ses obligations, avec, comme conséquence, que le *Règlement* stipule que ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur ne peuvent opposer aux Bénéficiaires un non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre.

[99] L'article 19.1 ajoute « à moins que ces derniers ne démontrent que » mais il n'y a eu aucune démonstration, ni même une allégation, de la part de l'Entrepreneur et

<sup>2</sup> 2023 QCCS 3827 (CanLII) (Gary D.D. Morrison, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/k0lg3>>.

<sup>3</sup> 2024 CanLII 132665 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k8qjc>> (en ligne sur CanLii depuis 2025).



l'Administrateur que ce manquement aux obligations de l'Entrepreneur n'avait eu aucune incidence :

[99.1] alors même qu'il n'y a eu, aucune inspection conjointe avec l'assistance de la personne du choix du Bénéficiaire où le Bénéficiaire et l'Entrepreneur identifient les malfaçons apparentes, tel qu'il est obligatoirement prévu dans un règlement d'ordre public ;

[99.2] alors même que l'on rejette les réclamations des Bénéficiaires sur la base du fait qu'ils n'ont pas dénoncé des malfaçons apparentes selon les délais prescrits à l'article 10 du *Règlement*.

[77.3] *Sangdehi and Tour Utopia inc. (Domaine Bobois)*<sup>4</sup> ;

[77.3.1] droit au même bénéfice de l'article 19.1, paragraphes [41] et [42] ;

[77.4] *Lollier et 9330-0978 Québec inc. (Groupe CGI)*<sup>5</sup> (l'arbitre y cite la décision du soussigné dans *Chbat*<sup>6</sup>).

[78] Quant à déterminer que l'équité prévue à l'article 116 du *Règlement* s'applique ici, il y a trois facteurs prépondérants qui font en sorte que l'équité trouve son application.

[79] Premièrement, c'est la détermination *ex post facto* de la fin des travaux.

[80] Les Bénéficiaires ont appris le 20 mars 2024 la date de la réception considérée par la GCR, comme étant le 24 novembre 2022, portée à la connaissance que le 20 mars 2024.

[81] La décision de la Cour supérieure dans *Construction Design*, au paragraphe [91], fait état d'une même situation, soit le fait qu'une partie apprend que la GCR détermine une date de réception qui n'était pas claire dans les faits, c'est un élément à considérer pour le bénéfice des Bénéficiaires.

[82] Deuxièmement, le litige, le contexte de la relation entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires.

[83] Il y a un litige assez complexe devant la Cour supérieure, qui a commencé en mai 2023, mais le différend a escaladé à partir du septembre 2022 à la publication des avis d'hypothèque légale.

[84] Il y a eu plusieurs négociations qui avaient pour objet spécifiquement la réparation de plusieurs des déficiences.

[85] Ces négociations étaient dans un contexte stressant et assez stricte au niveau du financement (avis d'hypothèque légale, transfert au département de prêts

<sup>4</sup> 2020 CanLII 58690 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/j9814>>.

<sup>5</sup> 2024 CanLII 39541 (QC OAGBRN) (Pierre-G. Champagne, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k4g2s>>

<sup>6</sup> *Chbat c 9219-9439 Québec Inc.*, 2019 CanLII 61436 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/j1bg9>> para. 93



risqués, transaction demandée par la Banque qui voulait que l'entrepreneur soit payé et les défauts corrigés en janvier 2023, etc.).

- [86] Les défauts ont fait l'objet d'échanges entre les avocats, pour lesquels il n'y a pas eu d'accord convenable entre les parties, tous ces éléments étaient en discussion à partir du moment où la transaction a été signée.
- [87] Les visites des experts en mars et avril 2023 visaient à déterminer les défauts les plus graves, alors que les listes avant étaient des listes préliminaires sur ce qui avait été remarqué.
- [88] Le rapport Coallier a été publié le 29 juin 2023, ça a mené à la première dénonciation qui a mené à la décision du 20 mars 2024 et les points, qualifiés de majeurs par Monsieur Renaud-Roy, alors dénoncés sont ceux à son rapport ;
- [88.1] le Tribunal est intervenu pour dire avoir remarqué que sur cette dénonciation de juillet 2023 (pièce A-5), aucune date n'avait été inscrite par les Bénéficiaires quant à la date de réception des travaux.
- [89] La dénonciation de juillet était pour ce qui était le plus majeur, plus urgent et qui devait être dénoncé.
- [90] Quant aux problématiques comme la salle de bain, il y avait une continuation de négociation ;
- [90.1] il réfère à A-8, on voit les correspondances entre les avocats, dont une d'août 2023, donc après la première dénonciation, on mentionne qu'il y avait d'autres éléments qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de Coallier, puis une lettre de fin septembre 2023 ;
- [90.2] il veut mettre l'accent que dans les mois qui ont suivi la dénonciation à la GCR, il y avait encore des dénonciations par rapport à la problématique mineure ;
- [90.3] malgré le litige, il y avait beaucoup de tentatives de règlement qui se sont étirées, qui ont influencé le fait que les dénonciations des points 2 à 6 ont été dénoncés en février et avril 2024.
- [91] C'est seulement quand ils ont réglé leur problème de financement qu'ils ont eu les mains libres pour procéder aux autres dénonciations.
- [92] Troisièmement, quand on lit la décision, la GCR considère que ces vices sont sérieux, bien qu'ils ne plaident pas que la GCR se soit prononcée de façon définitive sur le fond, il ne faut pas que les Bénéficiaires perdent leur droit pour des questions administratives dans une question de délai qui ne leur est pas opposable.
- [93] Quant au fond du point 4, la preuve parle elle-même (les plans, les photos, il y a une inversion, etc.).

### **Entrepreneur**

- [94] L'Entrepreneur plaide que la GCR a fait un cadeau aux Bénéficiaires en fixant la date du 24 novembre 2022.



- [95] A partir de janvier 2022 où les éléments ont été découverts, les Bénéficiaires n'ont absolument rien fait.
- [96] Des locataires sont rentrés à partir de mars 2022, puis avril, mai, juin, juillet, août, et jusqu'aux avis d'hypothèque légale en septembre 2022, les Bénéficiaires n'ont entrepris aucune initiative, alors que c'est l'Entrepreneur qui a fait les démarches vu leur non-paiement.
- [97] Le recours contre la GCR est un recours supplémentaire aux procédures en Cour supérieure avec des délais précis –les Bénéficiaires sont parfaitement au courant des problématiques, mais ne prennent aucune démarche, pas une seule fois ils se sont posés la question à savoir quand commence leur garantie en laissant vide, sur leur formulaire de dénonciation, la date de réception.
- [98] Les Bénéficiaires plaident à avoir un délai de six mois de plus parce que prétendument on négociait des listes de déficiences avec la banque ;
- [98.1] pas une seule fois, l'Entrepreneur a dit qu'il allait faire les travaux pour la baignoire, salle électrique, salle de vélo, il était contre, et les Bénéficiaires sont au courant des problématiques depuis le début.
- [99] On reproche à l'Entrepreneur de ne pas avoir procéder à l'inspection pré-réception mais le dossier est judiciairisé, les travaux ont arrêté en mars vu le non-paiement d'une importante somme d'argent<sup>7</sup>.

### **Administrateur**

- [100] Il est d'accord avec la plaidoirie de l'Entrepreneur et ne va qu'ajouter certains éléments.
- [101] Monsieur Renaud-Roy a le fardeau de la preuve de démontrer que la décision de Madame Rousseau devait être renversée, or, il a confirmé toutes les dates de découverte, ce n'est pas un cas d'interprétation, on vient répéter les mêmes dates.
- [102] La date importante en vertu du *Règlement* est la date de la découverte, il s'agit partout de malfaçon apparente en vertu du *Règlement*.
- [103] Comme elles sont apparentes, elles doivent être dénoncées dans un délai de trois jours de l'emménagement (ou lors de la réception) il y a eu prise de possession, le bâtiment est occupé par des locataires depuis 2022, il n'y a pas de motifs qu'on ne les ait pas dénoncées dès le départ.
- [104] Rien dans la preuve ne contredit ce qui est dans la décision.
- [105] Pour l'équité, le recours est contre la GCR et la GCR est un tiers par rapport aux négociations et échanges entre les parties, ce n'est pas un motif pour le délai additionnel.
- [106] Trois salles de bain n'ont pas de problème et les quatre sont fonctionnelles depuis 2022.

---

<sup>7</sup> Avec égards et sans exprimer d'opinion à cet effet, vu l'absence de preuve, le Tribunal n'inscrit pas le montant indiqué verbalement par le procureur à l'audience.



[107] La seule qui n'est pas idéale n'empêche pas de donner un bain à son enfant, ce n'était pas caché, et depuis 2 ans et demi il n'y a pas eu de dénonciation avant 2024 contre la GCR.

[108] Il ne voit pas comment la demande d'arbitrage pourra être accueillie.

### **Réplique des Bénéficiaires**

[109] Les Bénéficiaires répliquent que l'Entrepreneur n'a produit aucun témoin et quand il mentionne que les locataires sont rentrés en mars 2022, c'est faux, peut-être c'est le 8plex, mais pour le 3plex, c'est en juillet 2022.

[110] La décision de mars 2024, c'est elle qui établit le 24 novembre comme étant la date et c'est elle qui détermine que la dénonciation de juillet 2023 était dans les délais.

[111] On a une date réputée de réception, il faut considérer que les autres points qui faisaient l'objet de négociations doivent être pris en considération pour des raisons d'équité.

[112] Quoiqu'il en soit, en lisant le texte de la façon la plus favorable aux Bénéficiaires, ils doivent profiter de l'application de l'article 19.1 du *Règlement* et le délai d'un an part de la fin du délai raisonnable de six mois.

## **DÉCISION**

### **Introduction**

[113] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[114] Les décisions produites par les Bénéficiaires en plaidoirie, démontrent bien que le Tribunal soussigné n'a jamais hésité à appliquer le *Règlement*, autant pour l'article 19.1 et que l'article 116 à l'encontre d'une dénonciation jugée tardive par la GCR quand la preuve le justifie.

[115] Toutefois, le présent cas est très particulier et unique : il ne s'agit pas de la première dénonciation pour malfaçon/vice, ici envoyée les 10/11 juillet 2023 (pièces A-3 et A-4), mais bien :

[115.1] d'une deuxième dénonciation de février 2024 pour des malfaçons, apparentes et découvertes le 5 octobre 2022 (point 2), le 27 juin 2022 (point 3) et janvier 2022 (point 4,) envoyée le 28 février 2024 (pièce A-33), soit 7 mois et 17 jours après la première dénonciation du 10/11 juillet 2023 ;

[115.2] puis d'une troisième dénonciation d'avril 2024 pour des malfaçons, apparentes et découvertes le 1<sup>er</sup> juillet 2022 (point 5) et 13 janvier 2022 (point 6) envoyée le 8 avril 2024 (pièce A-34), soit 8 mois et 28 jours après la première dénonciation du 10/11 juillet 2023.

[116] Les éléments plaidés par les Bénéficiaires auraient pu être considérés sérieux dans le contexte d'une première dénonciation, d'ailleurs la GCR dans sa décision du 20 mars 2024, qui n'est pas l'objet du présent arbitrage, affirme avoir appliqué à la première dénonciation du 10/11 juillet 2023 l'article 19.1 du *Règlement*,



(page 7/57) Par contre, considérant que l'entrepreneur n'a pas respecté ses obligations concernant l'inspection préreception, l'administrateur verra à prendre en considération l'article 19.1 al 1 du Règlement dans l'analyse des délais de dénonciation

mais le présent arbitrage porte sur une deuxième puis une troisième dénonciations pour malfaçons apparentes découvertes de janvier à octobre 2022, envoyées 7 mois et 17 jours, puis 8 mois et 28 jours après la première dénonciation du 10/11 juillet 2023.

[117] Le sable dans l'engrenage de la plaidoirie des Bénéficiaires vient du fait que le débat ne porte pas sur la première dénonciation des Bénéficiaires, mais sur la deuxième et troisième pour des malfaçons apparentes envoyées plus de sept mois et demi après la première.

### **La dénonciation prévue au Règlement**

[118] Pour rappel, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

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.**

[119] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie<sup>8</sup>.

[120] 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>9</sup> que :

[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. [...]

[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**.

<sup>8</sup> 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* [2018 QCCA 937](#) par [22] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 par [10] <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>

<sup>9</sup> [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#).



[121] À l'encontre d'un arrêt de la Cour d'appel, *Desindes*, qui affirme que la réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative, le témoin pour les Bénéficiaires affirme que son *raisonnement* était « nous en fait on voulait régler les gros problèmes au départ, les plus gros problèmes que Monsieur Coallier avait relevés, après ça c'était tous les non-respects du plan que nous on tenait à cœur » ;

[121.1] c'est ça, la preuve au dossier, soit un choix d'une partie sans agissement d'une autre partie de l'empêcher d'exercer son droit et sans impossibilité d'agir ;

[121.2] il n'y a aucune preuve au dossier sur quel était le *raisonnement* pour attendre 7 mois et 17 jours, jusqu'à février 2024, puis 8 mois et 28 jours, jusqu'à avril 2024, pour dénoncer par la suite « les non-respects du plan » déjà connus en 2022 ;

[121.3] en plaidoirie, et non en preuve, les Bénéficiaires ont plaidé que « c'est seulement quand ils ont réglé leur problème de financement qu'ils ont eu les mains libres pour procéder aux autres dénonciations » mais la preuve est silencieuse à ce sujet ;

[121.3.1] le Tribunal ne voit nulle part dans la preuve que les premier, deuxièmes ou troisièmes bénéficiaires n'avaient pas les mains libres pour envoyer un simple courriel de dénonciation à la GCR pour des malfaçons apparentes déjà connues depuis plusieurs mois.

[122] La garantie dont les Bénéficiaires demandent de se prévaloir est celle prévue à l'article 10 du *Règlement* ;

[122.1] l'article 10 du *Règlement* ne fait aucune distinction, pour l'obligation de dénoncer, entre les malfaçons apparentes *majeures* et les malfaçons apparentes *jugées non majeures* par le bénéficiaire (on parle ici, par exemple, de l'inversion d'une douche et d'un bain dans quatre salles de bain) ;

[122.2] comme l'écrit notre collègue Michel A. Jeanniot<sup>10</sup>, arbitre, « la norme juridique générale nous impose un caractère « sérieux » ou « important » de la caractérisation justifiant le dépassement d'un délai raisonnable ».

[123] Quant à l'article 19.1, 1<sup>er</sup> alinéa du *Règlement* ;

[123.1] d'une part ;

[123.1.1] l'arbitrage porte sur une deuxième et troisième dénonciations pour des malfaçons apparentes plus de 7 mois puis plus de 8 mois (presque 9) après une première dénonciation et non, sur une première dénonciation ;

[123.2] d'autre part :

<sup>10</sup> *Bensemmane et Bel-Habitat inc.*, 2024 CanLII 134156 par. [102] (QC OAGBRN) (Michel A. Jeanniot, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k8tf7>>.



[123.2.1] bien que l'article 19.1 ne limite pas le nombre de dénonciations qui peuvent bénéficier de son application, cet article dit bien que le délai d'un an ne s'applique « *à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai* » ;

123.2.1.1. en référant à la preuve au cours de leur plaidoirie, l'Administrateur et l'Entrepreneur ont aisément démontré, vu les dates de découverte, que le défaut d'une inspection conjointe n'a eu aucune incidence sur le délai supplémentaire de 7 mois et demi et 8 mois 28 jours des deuxième et troisième dénonciations pour des malfaçons apparentes non dénoncées à la première dénonciation de juillet 2023 ;

123.2.1.2. tous les éléments étaient connus depuis entre janvier 2022 et le 5 octobre 2022, avant la première dénonciation de juillet 2023 ;

[123.2.2] l'Administrateur ayant jugé les délais comme déraisonnables, les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve que ce délai était raisonnable ;

[123.2.3] aucune preuve n'a permis de conclure qu'il était raisonnable d'attendre 7 mois et demi et 8 mois et 28 jours pour produire une dénonciation supplémentaire pour des malfaçons apparentes et le manquement de l'Entrepreneur d'avoir effectué une inspection préreception conjointe n'a aucune incidence sur ces deux derniers délais supplémentaires ;

[123.2.4] avec égards, le Tribunal ne peut pas interpréter l'article 19.1 autrement que sur la base de la preuve.

[124] L'article 19.1, 2<sup>e</sup> alinéa du *Règlement* permet de considérer que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser le délai raisonnable suite aux représentations de la part de l'Entrepreneur ;

[124.1] la preuve est absente sur les représentations sur les points 2 à 6 permettant d'en arriver à une telle conclusion.

## **Recours à l'équité**

### **Résumé du droit**

[125] L'article 116 du *Règlement* est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, et qu'il peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient :

**116.** Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.



[126] En 2004, la Cour d'appel dans *Desindes*<sup>11</sup> rappelle :

[43] La *Loi* et le *Règlement* ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel (articles 19, 20, 106 et 120 du *Règlement*). Enfin, il doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient » (article 116 du *Règlement*).

[127] En 2018 dans l'affaire *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*<sup>12</sup>, la Cour supérieure réitère un principe établi en 2002 dans l'affaire *Lebire*<sup>13</sup> :

[16] [...] L'article 116 du *Règlement* est une manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'arbitre appelé à décider des différends puisqu'il peut, conformément à cet article, faire appel à l'équité.

[128] En 2007, la Cour supérieure jugea dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>14</sup> :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (nos soulignés)

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[129] Plus récemment en 2023, dans l'affaire citée par les Bénéficiaires *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*<sup>15</sup> la Cour supérieure est allée plus loin en écrivant qu'il n'était pas déraisonnable de se baser sur l'équité pour ne pas suivre la lettre du *Règlement* mais en autant qu'on en garde l'esprit, « dans les cas où l'arbitre considère que les manquements de l'entrepreneur sont *si graves que la seule façon de rendre au bénéficiaire ce qui lui revient et d'appliquer une forme de justice naturelle, soit l'équité, il devrait exercer ce pouvoir exceptionnel* » [note : l'article 35.1 cité ici est l'article miroir pour les copropriétés de l'article 19.1 applicable dans notre dossier] :

[126] Le Tribunal est d'avis qu'un arbitre en vertu du *Règlement* pourrait raisonnablement faire appel à l'équité dans le contexte de la limite d'un an stipulée à l'article 35.1, à condition que les circonstances le justifient, et

<sup>11</sup> *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.).

<sup>12</sup> *9264-3212 Québec inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, J.C.S.)

<<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

<sup>13</sup> *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*, 2002 CanLII 23777 (QC CS) (Jacques Dufresne, J.C.S.), paragraphe [97]., <<https://canlii.ca/t/1d5kk>>.

<sup>14</sup> 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, J.C.S.) <<https://canlii.ca/t/1tf2s>>.

<sup>15</sup> 2023 QCCS 3827 (CanLII) (Gary D.D. Morrison, j.c.s.), <<https://canlii.ca/t/k0lg3>>.



ce, soit directement par le calcul des délais ou indirectement par la qualification des problèmes techniques.

[132] Il faut comprendre aussi que l'article 35.1 pourra s'appliquer sans appel à l'équité, et ce, dans les causes où un entrepreneur manque à ses obligations d'une façon beaucoup moins grave qu'en l'espèce. Dans de tels cas, la limite d'un an d'inopposabilité serait suffisante. Mais dans les cas où l'arbitre considère que les manquements de l'entrepreneur sont si graves que la seule façon de rendre au bénéficiaire ce qui lui revient et d'appliquer une forme de justice naturelle, soit l'équité, il devrait exercer ce pouvoir exceptionnel. De le faire, même quant à l'application de l'article 35.1 et la limite d'un an, semble être entièrement compatible avec les objectifs du Règlement dans son ensemble. ;

[129.1]le Tribunal soussigné n'a pas de connaissance des décisions arbitrales citées autre que le résumé fait par la Cour supérieure car il s'agit de décisions arbitrales rendues par un autre centre d'arbitrage que celui de l'arbitre soussigné, ces décisions ne sont pas sur *Soquij* ou *CanLii*, ni sur le site internet de cet autre centre d'arbitrage ;

[129.2]l'arbitre, selon la décision de la Cour supérieure, avait reproché à l'Entrepreneur d'avoir fait en sorte que le Syndicat ne puisse exercer ses droits quant aux parties communes ce qui est très loin de la situation dans le présent dossier.

### Preuve au dossier

[130] Le Tribunal rappelle que dans le présent dossier, il ne s'agit pas de la première dénonciation, mais de la deuxième et troisième en 2024 pour des malfaçons apparentes déjà connues depuis 2022, envoyées plus de sept mois et demi après la première en juillet 2023.

[131] Le 11 juillet 2023 (A-4), les Bénéficiaires ont produit une dénonciation à l'Entrepreneur et à la GCR sur la base de la garantie offerte à l'article 10, soit « *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 :* »

[131.1] il est écrit sur ce formulaire pièce A-4 « This is a notice within the meaning of the *Regulation respecting the guarantee plan for new residential buildings* seeking a request for the rectification of certain elements in relation to our building »;

[131.2]en revendiquant donc le bénéfice d'une garantie après la réception du bâtiment ; toutefois ;

[131.2.1] les Bénéficiaires ont laissé en blanc sur le formulaire de la réclamation du 12 octobre 2023 (pièce A-5) la date de cette réception ;

[131.2.2] les Bénéficiaires écrivent sur le même formulaire de réclamation : « Il n'y a jamais eu d'inspection préreception,



l'entrepreneur ayant refusé de l'effectuer. La réception du bâtiment n'a non plus été formalisée, quoique le bénéficiaire en a pris possession à partir de juillet 2022 » ;

131.2.2.1. pour rappel, la preuve indique qu'il était tout loué au 1<sup>er</sup> juillet 2022.

[132] À l'audience les Bénéficiaires plaident n'avoir appris qu'au 20 mars 2024 la date de cette réception, fixée par GCR au 24 novembre 2022, et plaident le recours à l'article 19.1 et à l'équité pour permettre de conclure que les délais de dénonciation ont été respectés pour leurs deuxième et troisième dénonciations plus de 7 mois après la première ;

[132.1] toutefois, la preuve est silencieuse sur ce qu'ils considéraient être, d'après eux, la date de réception quand ils ont produit une réclamation pour une garantie offerte après réception « quoique le bénéficiaire en a pris possession à partir de juillet 2022 » ;

[132.2] toutefois, la preuve démontre ;

[132.2.1] que l'immeuble est loué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, ce qui permet au Tribunal de conclure, sans preuve au contraire, que le 3plex pouvait servir à l'usage auquel il était destiné – c'est un des éléments de sa définition au *Règlement* ;

132.2.1.1. article 8 : «réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger ;

[132.2.2] la GCR a fixé la date de réception au 24 novembre 2022 ;

132.2.2.1. le Tribunal n'a pas la preuve lui permettant de voir comment cette date, plus de quatre mois après que l'immeuble soit loué et occupé, postérieure à l'occupation selon son usage, fut un élément tellement imprévisible à une partie qui revendique une garantie après réception du bâtiment qu'il faut recourir à l'équité.

[133] Dans l'affaire entendue par la Cour supérieure dans *Construction Design 450* citée ci-haut, les problèmes de délai avaient été créés par l'Entrepreneur :

[72] Après avoir pris connaissance de la décision arbitrale du Défendeur, et ce, dans le contexte factuel et légal dans lequel ce dernier devait trancher, le Tribunal comprend que ce dernier a non seulement décidé en vertu de la preuve devant lui, comme par exemple l'expertise technique, mais il a aussi fait appel à l'équité afin de rendre une décision qu'il considérait équitable, et ce, vu que les manquements du Syndicat et copropriétaires de respecter des délais de la mise en œuvre des garanties **étaient intimement liés aux manquements sérieux de l'Entrepreneur** envers ces derniers. [...]

[79] À cet égard, l'arbitre De Andrade a constaté que l'Entrepreneur n'avait pas respecté certaines de ses obligations. **Ce dernier n'avait pas transmis au**



**Syndicat l'avis de fin des travaux, n'avait pas informé le Syndicat de ses obligations concernant la réception des parties communes, et n'avait pas convoqué d'assemblée de transition de l'administration de la copropriété.** En d'autres termes, l'Entrepreneur a laissé les copropriétaires et le Syndicat se débrouiller seuls, contrairement à ce que prévoit le Règlement. [...]

[92] Le Tribunal comprend de ce qui précède que le Défendeur a raisonné que les problèmes rencontrés par le Syndicat avaient été causés par le défaut de l'Entrepreneur auprès des copropriétaires et que l'Entrepreneur, en soulevant le défaut du Syndicat à respecter les délais, voulait obtenir un avantage de ces **problèmes qu'il a lui-même créés par ses propres manquements.**

[134] Le Tribunal ne voit pas la similarité entre un entrepreneur qui empêche ou retarde le fonctionnement d'un syndicat pour l'exercice de ses droits sur les parties communes et la présente situation où les Bénéficiaires étaient en mesure d'exercer leur droit.

[135] Autre différence :

[135.1] dans le dossier de la Cour supérieure dans *Construction Design 450*, la date de réception fut fixée dans une sentence arbitrale, révisable par la Cour supérieure seulement si elle est déraisonnable (la Cour supérieure n'était pas saisi d'une révision judiciaire de la sentence arbitrale fixant la date de réception) :

[57] Le tribunal en révision n'est pas à la recherche des erreurs et n'a pas à faire une analyse *de novo*, à rechercher la solution correcte ou à substituer son opinion à celle du décideur administratif. Les cours de révision doivent « s'abstenir de trancher elles-mêmes la question en litige ». La déférence envers la décision de ce dernier est un aspect intégral de cette norme de contrôle, et ce, par respect de la volonté du législateur ou de l'organisme réglementaire de procéder par arbitrage, dont les décisions des arbitres lient les parties et sont finales et sans appel.

[58] Et l'analyse ne s'arrête pas là.

[59] La partie qui conteste la décision de l'arbitre, ou autre décideur administratif, a le fardeau de démontrer le caractère déraisonnable de la décision et de convaincre le tribunal de révision que la décision « souffre de lacunes graves » ;

[135.2] dans notre dossier ;

[135.2.1] la date de réception et de fin des travaux a été fixée par la GCR dans une décision du 20 mars 2024 ;

[135.2.2] les Bénéficiaires avaient trente jours pour se pourvoir en arbitrage s'ils n'étaient pas d'accord et faire alors leur preuve dans le cadre d'un procès de novo devant un arbitre ;



135.2.2.1. la Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>16</sup> que l'arbitrage est un procès « de novo » :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[135.2.3] les Bénéficiaires ne se sont pas pourvus en arbitrage de cette décision ;

135.2.3.1. comme le rappelle la Cour d'appel en 2020 dans l'arrêt *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Garantie Habitation du Québec inc.*<sup>17</sup> le fait de ne pas se pourvoir en arbitrage d'une décision de l'Administrateur « est donc liante » à l'égard des Bénéficiaires « avec toutes les conséquences juridiques qui s'y rattachent ».

## Conclusion

[136] Le recours à l'équité n'est pas basé sur la sympathie ou le mérite individuel mais selon le *Règlement* dont cinq arrêts<sup>18</sup> de la Cour d'appel ont conclu qu'il était d'ordre public et selon l'esprit du *Règlement*, basé sur la preuve ; les circonstances du présent dossier ne permettent pas d'accueillir la demande d'arbitrage.

[137] Le Tribunal considère qu'il doit appliquer le *Règlement* en fonction de la preuve et rejeter la demande d'arbitrage pour les deuxième et troisième dénonciations objets de cette demande.

<sup>16</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.). Voir aussi, au même effet : *Robitaille et 9487-8139 Québec inc.*, 2024 CanLII 95692 (QC OAGBRN), Jean Philippe Ewart, arbitre, paragraphe [4], *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abritat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].

<sup>17</sup> 2020 QCCA 550 <<https://canlii.ca/t/j6d7s>>.

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



## RÉSERVE DES DROITS

[138] Pour rappel, le *Règlement* a été adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*, dont l'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[139] En 2009, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*<sup>19</sup> écrit :

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

[140] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebe*<sup>20</sup> :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[141] Sans que cette affirmation puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la position des Bénéficiaires dans un éventuel recours contre l'Entrepreneur, le Tribunal d'arbitrage réserve leurs droits de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun.

[142] De plus, il va de soi que les Bénéficiaires conservent leurs recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture pour tout ce qui est encore couvert et dénoncé dans un délai raisonnable.

## COÛTS DE L'ARBITRAGE

[143] 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.

[144] Vu les faits, vu le *Règlement*, le Tribunal départage ces coûts ainsi : les Bénéficiaires devront payer la somme de \$50.00, le solde des coûts de l'arbitrage

<sup>19</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.) <<https://canlii.ca/t/22qb8>>.

<sup>20</sup> 2016 QCCA 2094 <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>



sera assumé par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

### CONCLUSION

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

- [145.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires vu le non-respect du délai de dénonciation prévu au *Règlement* ;
- [145.2] **RÉSERVE** aux Bénéficiaires leurs recours contre toute personne autre que l'Administrateur devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'ils aient un recours fondé en faits et en droit ;
- [145.3] **ORDONNE** aux Bénéficiaires conjointement et solidairement de payer une somme totale de \$50.00 à CCAC pour leur portion de frais d'arbitrage ;
- [145.4] **ORDONNE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à payer les frais d'arbitrage de la présente, moins \$50.00, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours sous réserves de ce qui suit :
- [145.5] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) payés en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 24 janvier 2025



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

**Pour les Bénéficiaires :**

M<sup>e</sup> George Yeryomin  
Wellstein Mora Rodriguez International s.a.

**Pour l'Entrepreneur :**

M<sup>e</sup> Pierre-Olivier Fortin  
Crochetière Pétrin

**Pour l'Administrateur :**

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

