

# 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 : 183330-12007  
N° dossier CCAC : S24-11701

---

Entre

**Marie-Josée Goulet**  
**Alexandre Gagnon**  
Bénéficiaires

ET

**9248-6851 Inc./**  
**Corten, Développements Immobiliers**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Marie-Josée Goulet
Pour l'Entrepreneur :	Steve Girard
Pour l'Administrateur :	absent
Date de l'audience :	18 février 2025
Date de la sentence :	24 février 2025

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES :

Marie-Josée Goulet  
Alexandre Gagnon  
328, rue Vancouver  
Saint-Ferréol-les-Neiges, Qc. G0A 3R0

### ENTREPRENEUR :

9248-6851 Québec Inc./  
Corten, Développements Immobiliers  
a/s Steve Girard  
247 rue Saint-Vallier est, bureau 300  
Québec, Qc. G1K 3P4

### ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle  
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 les pièces suivantes :

- B-1 Série de courriels de 2022
- B-2 Série de courriels de 2022-2023
- B-3 Série de courriels de 2024
- B-4 Textos de 2021 et 2022

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 24 juillet 2020;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 24 juillet 2020;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, ainsi que l'avis de fin des travaux le 27 avril 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 4 juin 2024, incluant :



- Formulaire de dénonciation daté du 30 mai 2024;
- A-5 Formulaire de réclamation daté du 8 août 2024;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 12 août 2024, incluant:
  - Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 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'Entrepreneur les Bénéficiaires et l'Administrateur entre les dates du 12 au 29 août 2024;
- A-8 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur l'Administrateur en date du 24 et 25 septembre 2024 concernant divers échanges courriels entre l'Entrepreneur, l'Administrateur et les Bénéficiaires, incluant :
  - Lettre de réponse de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires datée du 20 septembre 2022;
  - Devis estimatif de l'Entrepreneur datant du 13 août 2020 (voir A-9);
  - Bon de commande de l'Entrepreneur 2020Gagnon Goulet – 09 – Elekpro (voir A-10);
  - Bon de commande de l'Entrepreneur 2021Gagnon Goulet – 09 – Elekpro Extra 1 (voir A-11);
  - Bon de commande de Freneco Ltée 2020Gagnon Goulet – 03 – Freneco (voir A-12);
  - Bon de commande de l'Entrepreneur 2021Gagnon Goulet – 09 – Elekpro Extra (voir A-13);
  - Document pour les clients UZ755739T - Document Client - fermes de toit (voir A-14);
  - Plans de la propriété préparé par M. Steve Girard, de l'APDIQ (voir A-15);
  - Plan des colonnes (voir A-16);

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

- A-9 Devis estimatif de l'Entrepreneur datant du 13 août 2020;
- A-10 Bon de commande de l'Entrepreneur 2020Gagnon Goulet – 09 – Elekpro;
- A-11 Bon de commande de l'Entrepreneur 2021Gagnon Goulet – 09 – Elekpro Extra 1;
- A-12 Bon de commande de Freneco Ltée 2020Gagnon Goulet – 03 – Freneco;
- A-13 Bon de commande de l'Entrepreneur 2021Gagnon Goulet – 09 – Elekpro Extra;
- A-14 Document pour les clients UZ755739T - Document Client - fermes de toit;
- A-15 Plans de la propriété préparé par M. Steve Girard, de l'APDIQ
- A-16 Plan des colonnes;
- A-17 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

#### Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-18 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 octobre 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-19 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 11 décembre 2024, incluant:
  - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 17 novembre 2024;
  - Décision de l'Administrateur datée du 11 décembre 2024 (voir A-18);
  - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 11 décembre 2024;
- A-20 Curriculum Vitae du conciliateur



INTRODUCTION.....	4
PREUVE À L'AUDIENCE .....	6
Marie-Josée Goulet .....	6
Point 1 Toiture/infiltration d'eau.....	7
Point 2 Électricité.....	12
Steve Girard .....	13
DÉCISION .....	13
Introduction : recours en vertu du Règlement .....	13
Point 1 – Toiture/infiltration d'eau.....	15
Application de 19.1 2° alinéa du <i>Règlement</i> .....	15
Erreur de droit : Couverture pour vice caché non échue .....	16
Conclusion sur le Point 1 .....	18
Point 2 Électricité.....	19
Boite trop petite.....	19
Disjoncteurs non conformes.....	20
FRAIS D'ARBITRAGE .....	20
CONCLUSION .....	21

## 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* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur rendue le 18 octobre 2024, demande reçue par le CCAC le 17 novembre 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 décembre 2024.
- [2] Par courriel du 18 décembre 2024, l'Administrateur a informé les parties et le Tribunal de ce qui suit :
- Il est à noter que l'Administrateur (*GCR*) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.
- En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de *GCR*, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.
- [3] Lors de la conférence de gestion du 15 janvier 2025, la Bénéficiaire a affirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur, qu'ils demandent au Tribunal de trancher, sont les suivants :
- [3.1] Point 1. Toiture – infiltration d'eau ;
- [3.2] Point 2. Électricité.
- [4] Puisque la base du rejet de la réclamation porte sur les délais de dénonciation prévus à l'article 10 du *Règlement*, pour lesquels, la *GCR* a statué qu'ils étaient déraisonnables, l'arbitrage a porté à savoir si la dénonciation écrite des Bénéficiaires a été ou non, produite dans un délai raisonnable ou non au sens du *Règlement* et, si le Tribunal donne raison aux Bénéficiaires, il renverra le dossier à la *GCR* pour qu'elle rende une nouvelle décision sur le fond.



- [5] Le formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ainsi que l'avis de fin des travaux sont du 27 avril 2021 (pièce A-3).
- [6] L'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires pour les points 1 et 2 en ces termes :

[6.1] Point 1. Toiture – infiltration d'eau :

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 4 juin 2024, soit en quatrième année de garantie, une infiltration d'eau à se produire par le plafond intérieur de la section cathédrale de la résidence, situation qu'ils indiquent avoir observée pour la première fois selon ce qui a été noté au formulaire de dénonciation le 6 décembre 2022, et que malgré plusieurs demandes de correctifs, l'entrepreneur ne serait jamais intervenu, si étant que pour identifier l'hypothèse de la problématique, sans intervenir directement.

Lors de l'inspection en compagnie de la bénéficiaire et du représentant de l'entrepreneur, le soussigné a pris connaissance de la problématique soulevée quant à une infiltration d'eau à la section cathédrale de l'étage, dans le secteur de la porte-fenêtre donnant sur la terrasse.

Lors de cette visite, le soussigné a été informé par l'entrepreneur que de multiples visites auraient été effectuées afin de déterminer la provenance de l'eau à la section du plafond à la limite de la cuisine et de la salle à manger. Toujours lors de cette visite, le soussigné a constaté la présence de plusieurs fissures à l'endroit du revêtement de placoplâtre au plafond de l'ensemble de la section au-dessus de la cuisine, démontrant un relâchement des joints de placoplâtre du plafond, de même qu'à certains endroits de la division des murs de la cuisine jusqu'à la salle de bain.

Selon l'analyse du dossier et des commentaires de la bénéficiaire ainsi que du représentant de l'entrepreneur, il a été confirmé que certaines démarches ont été entreprises par l'entrepreneur, sans toutefois qu'il n'intervienne.

L'administrateur a été informé de la situation par écrit en juin 2024, d'une situation qui perdure depuis 2022, à savoir un délai que l'administrateur juge déraisonnable, d'autant que l'entrepreneur bien qu'ayant été sur place, n'est jamais intervenu. Selon toute probabilité, nous sommes d'avis qu'une problématique de ventilation pour cette section du vide sous-toit ou encore de transfert de charge des fermes de toiture à l'appui du plafond, provoque une fissuration du placoplâtre, ce qui ne constitue pas un vice majeur, la situation étant plutôt attribuable à un vice caché, dont la couverture de garantie est toutefois échue.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires en ce qui a trait audit point.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [...] Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte du vice caché par le bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable.



Dans les circonstances, le bénéficiaire ayant fait défaut de dénoncer le vice caché par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard du point 1.

## [6.2] Point 2. Électricité

Les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 4 juin 2024, soit en quatrième année de garantie, que la boîte électrique est trop petite, situation qu'ils mentionnent avoir découverte tel que mentionné au formulaire de dénonciation, le 6 décembre 2022, et que malgré plusieurs échanges avec l'entrepreneur, ce dernier n'est jamais intervenu. Lors de l'inspection en compagnie de la bénéficiaire et du représentant de l'entrepreneur, le soussigné a observé l'élément de la dénonciation relative à la boîte électrique quant à la capacité insuffisante des circuits puisqu'aucun ajout n'est possible, de même que nous avons constaté que certains disjoncteurs installés ne sont pas anti arc.

L'entrepreneur a confirmé que les travaux devaient être entrepris par l'électricien, bien qu'à ce jour, ils ne l'aient pas été.

L'administrateur constate que la situation dénoncée ne constitue pas un vice majeur au sens du Règlement, laquelle au surplus a été observée en 2022, alors qu'elle fut dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur qu'en juin 2024, à savoir un délai de dénonciation déraisonnable. Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires en ce qui a trait audit point.

### Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 2 consiste en des travaux de parachèvement du bâtiment faisant partie intégrante du contrat intervenu entre les parties.

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que ces travaux de parachèvement n'ont pas été dénoncés par écrit dans les délais mentionnés au paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 2.

## PREUVE À L'AUDIENCE

### Marie-Josée Goulet

- [7] Marie-Josée Goulet est une des Bénéficiaires.
- [8] La Bénéficiaire a produit en B-1, B-2 et B-3, une série de courriels entre elle et Pierre Gagnon, chargé de projet chez l'Entrepreneur, fonction qu'il a occupé depuis autour de mai 2022, successeur de Gilles Létourneau au même poste (avec un intérim en avril d'une dame Darcy), et une série de textos de 2021 et 2022 en B-4 avec Gilles Létourneau et dame Darcy.
- [9] Elle insiste sur la régularité de ses suivis avec Pierre Gagnon, chargé de projet, tout au long elle a été de bonne foi et elle n'a pas causé de retard injustifié aux interventions qu'ils ont dit vouloir faire.



## Point 1 Toiture/infiltration d'eau

[10] Elle a dénoncé :

Toiture – plafond intérieur de la maison : Évaluation pour infiltration d'eau – Travaux non exécutés – De nombreuses communications et demande de ma part depuis plusieurs mois voire même plus d'une année pour corriger la situation sans résultat. La situation n'étant pas réglée et les échéanciers des travaux à faire non dévoilés malgré mes multiples demandes me pousse à me retourner vers vous.

[11] Au formulaire de dénonciation (pièce A-4), pour le point 1, elle a écrit comme date de découverte, « 6 décembre 2022 », pour la simple raison qu'au 6 décembre Pierre Gagnon, son troisième interlocuteur (après Gilles Létourneau et Dame Darcy) lui avait dit qu'il n'avait rien reçu à ce sujet :

[11.1] elle en avait déjà parlé par écrit mais comme Pierre Gagnon lui a dit le 6 décembre qu'il n'avait jamais été au courant de ça, elle a conclu « je me bats sa parole contre la mienne » elle ne voulait pas de conflit avec Pierre Gagnon qui lui a écrit par courriel le 6 décembre ne pas avoir ses photos envoyées en août 2022, c'est pour éviter ce conflit avec lui qu'elle a écrit le 6 décembre 2022 sur le formulaire ;

[11.2] vu le courriel du 6 décembre de Pierre Gagnon, elle lui a renvoyé les mêmes photos le 6 décembre qu'elle lui avait déjà envoyées en août 2022 ; par courriel du 6 décembre elle lui écrit, avec les photos :

Bonjour Pierre  
Voilà des mêmes photos envoyées au mois d'août dernier [...]

[12] En fait, sa première observation fut le 10 avril 2022, elle en a avisé Gilles Létourneau, l'ancien chargé de projet.

[13] La première réparation a eu lieu au début mai 2022, l'Entrepreneur est venu faire des travaux de peinture, ils ont repeint le coin qui avait soulevé, ils n'avaient pas ouvert, elle a supposé que ce fût un évènement isolé, mais la situation a évolué et il y a eu d'autres dommages.

[14] Pierre Gagnon est rentré en poste peu après en mai 2022 comme chargé de projet.

[15] La situation est revenue en août 2022, ça gondole, une espace de bande blanche qui se soulève, d'où son courriel avec des photos.

[16] Déjà au 30 septembre 2022 elle avait fait part de cette problématique et demandé un plan d'action à ce sujet.

[17] Le 30 septembre 2022 à 15 :44 (p. 2 sur 17, pièce B-1), la Bénéficiaire dénonce ce qui suit à Pierre Gagnon :

Pour nous l'important est de régler la/les situations  
De façon définitive et efficace  
Notre première relance étant de la But d'éviter l'implication de GCR en vous présentant les éléments à considérer Est-ce vous êtes en mesure de répondre aux demandes suivantes ?  
Nous réitérons les 2 demandes suivantes [...]



2) Retombée intérieur premier étage cuisine. Jonction entre la maison et le garde-manger sur terrasse

Travaux avaient déjà été effectués mais infiltration d'eau persistante

**Demande** : Réparation avec échéance des travaux selon avec diagnostic de la cause.

[18] Le 3 octobre 2022 à 7h11, Pierre Gagnon écrit :

Cet envoi ce veut une autre tentative afin de corriger les dernières problématiques qui concernent votre résidence du [...]. Le 26 septembre dernier je vous ai fait parvenir un courriel de même nature. Pour le moment je n'ai rien reçu aucun retour de votre part. La saison froide approche à grands pas, si nous voulons corriger le petit toit extérieur il vaudrait mieux le faire avant les neiges. Dans un de vos courriels vous m'avez fait part d'une problématique d'eau dans votre dépense à côté de la cuisine, mais jusqu'à ce jour je n'ai pas eu l'approbation afin d'aller vérifier cette problématique. Espérant que vous donniez suite à ce courriel.

[19] Le 3 octobre 2022 à 10 :54, Pierre Gagnon écrit :

[...] Nous enlèverons le petit parapet qui empêche l'eau de s'égoutter par le devant [...]

(sur Retombée intérieur premier étage cuisine. Jonction entre la maison et le garde-manger sur la terrasse. Travaux déjà été effectués mais infiltration d'eau persistante) Pour votre deuxième point, je ne peux malheureusement vous donner de détails n'ayant jamais constaté ce problème. Lors de toutes mes visites chez vous Jamais nous ne m'avez parlé de ce problème. J'avais au tout début de mon mandat chez vous quand j'ai fait le tour avec M. Gagnon une quantité de 9 déficiences à faire corriger. Et parmi ces 9 problèmes celui que vous me parlez concernant la retombée intérieure n'en faisait pas partie. Ce n'est que lors de notre dernière conversation téléphonique en septembre dernier que vous m'avez dit qu'il y avait un problème. Faudrait à tout le moins que je puisse constater le problème et évaluer notre responsabilité avant d'établir un échéancier des travaux. J'attends de vos nouvelles.

[20] Le 15 novembre 2022, Pierre Gagnon écrit :

Normalement si la température le permet, Jacques Thiboutot sera chez vous jeudi matin. J'y serai moi aussi un peu plus tard [...] Jacques devrait arranger le toit afin que l'eau ne reste plus dans le coin. Et aussi agrandir l'espace pour l'écoulement de l'eau. Pour le problème d'eau dans la dépense il va regarder ça mais s'il faut corriger quelque chose cela se fera lorsqu'il reviendra [...] sous peu

[21] Le 24 novembre 2022, Pierre Gagnon écrit :

[...] Désolé que les travaux ne soient pas encore faits, je ne peux pas vous dire autre chose pour le moment.

[22] Le 2 décembre 2022 à 5h41, Pierre Gagnon écrit :

Jacques Thiboutot doit se rendre chez vous ce matin. [...] Je lui ai parlé des travaux à faire. Si vous êtes là à son arrivée, lui rappeler de regarder pour votre trouble d'eau dans la dépense.

[22.1] le 2 décembre 2022 à 10h55, la Bénéficiaire répond :



Effectivement il est bien passé ce matin. Malheureusement, pas fait de suivi concernant l'infiltration d'eau intérieure. J'attends de vos nouvelles à ce sujet ;

[22.2] le 2 décembre 2022 à 15h17, Pierre Gagnon réplique :

[...] Pour l'eau, de l'avis de Jacques Thiboutot ce dernier pense que si les soffites à l'endroit où il y eu infiltration, avait été non perforé ça aurait donné une chance d'éviter ça [...] Je fais des vérifications là-dessus et je vous reviens soyez en assurés comme je l'ai fait pour vos autres problèmes. Espérant que ces explications sauront vous apaiser.

[23] Le 6 décembre 2022, Pierre Gagnon écrit :

J'ai parlé à Steve hier de votre problématique inhabituelle d'entrée d'eau occasionnelle dans votre dépense de l'étage. [...] Mais après conversation avec Steve, il m'a apporté un élément qui n'est pas à négliger et que je devrai approfondir. [...] Je n'ai pas les connaissances nécessaires pour le savoir je vais m'informer sur comment on pourrait corriger ça et je vous reviens là-dessus.[...]

[24] Dans le courriel du 8 décembre 2022, Pierre Gagnon lui dit clairement que tant qu'on n'aura pas trouvé les causes, qu'on ne réparera pas en boucle sans cesse :

Remercie pour les photos je les avais égarées.

Normalement c'est le tireur de joints qui fera la correction pour les joints à l'intérieur. **Toutefois avant de l'envoyer chez vous pour ça, faut trouver la solution pour les infiltrations possibles par les soffites, sinon on réparera toujours en boucle.** Je fais des démarches pour ça présentement afin de savoir comment éliminer cette problématique occasionnelle causée par de la pluie et des vents forts qui viennent de ce côté. On verra bien ce que ça va donner. Comme je vous l'ai dit précédemment je ne veux faire quelque chose qui serait pire à long terme. **Vaut mieux prendre le temps et corriger définitivement.** Pour votre petit toit extérieur, Dave Aldo va aller poser une membrane la semaine prochaine [...] (caractères gras du Tribunal)

[24.1] à partir de là, pour elle, l'objectif, c'est de trouver la cause, on a des hypothèses et c'est tout ;

[24.2] elle se dit, « je participe, je collabore, on trouve des choses, on cherche on fait ce qui a à faire » ;

[24.2.1] tant qu'il y a des choses qui se font, qu'il y a des avancements, qu'on dit qu'il y a quelqu'un qui va venir, on n'a pas de verdict que des hypothèses car les choses évoluent et comme les choses évoluent, c'était à droite c'est rendu à gauche, ça évolue ok on va l'observer, ce n'est pas son domaine et elle trouve jusqu'ici que ça fait du sens qu'on observe et qu'on émette des hypothèses.

[25] Le 21 décembre 2022, Pierre Gagnon écrit :

Je viens de rejoindre Dave Aldo. Effectivement le travail n'a pas été fait. Il doit selon ce qu'il m'a dit faire le tout demain matin. [...]



[26] Le 29 mars 2023, elle demande encore un suivi à Pierre, elle lui en a fait d'autres en avril, mai, juin, octobre, novembre, on est toujours flou sur la cause, qu'est-ce qu'on va faire, qui va le faire, qui va venir,

[27] Le 29 mars 2023, Pierre Gagnon écrit :

Je viens d'avoir Dave Aldo au téléphone. Il me dit que d'ici le 20 avril la gargouille et tout ce qui concerne cet espace là sera corrigé. Je lui ai demandé de m'aviser la veille pour que je sois là pour surveiller les travaux.

Pour ton plafond du garde manger où il semblerait qu'il entre de l'eau quand les vents dominants de ce côté pousse l'eau vers l'intérieur, j'en avais parlé à Jacques Thiboutot pour avoir une solution mais ce dernier ne m'est jamais revenu. Toutefois depuis peu Corten a engagé un nouveau groupe de menuisiers disons mieux outillés en connaissance que Jacques et Gilles. Je vais Expliquer à Éric la problématique et j'espère qu'il aura une solution. Car de ce que j'ai compris c'est seulement quand les vents sont de ce côté que la problématique arrive. Et de ce que je me souviens de ta maison, de ce côté il y a des soffites ventilés et serait par ces soffites que l'eau arriverait et finirait plus bas dans ton garde-manger. Est-ce que j'ai bien compris la problématique ???? Je te reviens.

[28] Le 10 mai 2023, Pierre Gagnon lui écrit en lui envoyant un message à la comptable de l'Entrepreneur :

[...] Pour l'eau qui entre de temps en temps par les soffites en haut. J'ai des travaux à faire exécuter dans le coin de chez vous début juin. Je vais mettre ça sur la liste pour les menuisiers. Je l'aviserai quelques jours d'avance.

[29] Elle a continué à communiquer avec Pierre, on lui disait que quelqu'un allait venir.

[30] Pendant la période entre les échanges de mai 2023 et octobre 2023 plusieurs visites ont été effectuées par Pierre Gagnon afin de régler d'autres problématiques qui ne touchent pas les deux points en litige.

[31] Le 31 octobre 2023, Pierre Gagnon lui écrit :

J'ai décidé de faire un message général pour vous informer que je m'occuperai de vos problématiques prochainement.

[...] Il sera à ce moment plus facile pour moi et aussi pour eux de se dégager d'aller chez vous pour effectuer les réparations nécessaires.

Je suis sincèrement désolé des délais causés dans chacun de vos dossiers mais les ressources humaines étant ce qu'elles sont présentement, c'est la raison pour laquelle vos dossiers ont été mis sur pause.

Mais, soyez sans crainte je les ai toujours sur mon bureau et dès l'arrivée des menuisiers à St Ferréol, je vous contacterai individuellement afin de prendre rendez-vous pour tenter de finaliser rapidement vos derniers problèmes, Je tiens à vous remercier de votre très grande patience, c'est vraiment apprécié.

Je tenais ce matin simplement vous signifier que je n'ai pas oublié vos différents problèmes et que je vois à me rendre chez vous prochainement [...]

[32] Le 6 novembre 2023, Pierre Gagnon lui écrit :



Je vais [...] ce mercredi pour une partie de la journée. si vous êtes à la maison je pourrais aller voir ça et prendre quelques photos pour documenter le tout.

[33] Le 15 décembre 2023, Pierre Gagnon lui écrit (le Tribunal note qu'il semble que le contenu soit adressé à un ouvrier, contenu aussi envoyé à la Bénéficiaire) :

[...] à l'étage il y a de l'eau qui entre par les soffites quand le vent pousse la pluie et ça fait des dégâts à l'intérieur (joints). Je ne sais pas comment faire pour que cette situation ne se reproduise plus. (Quand tu iras dans le coin je t'expliquerai pour que tu puisse te faire une idée et voir comment réparer cela) [...]

[34] Le 15 décembre 2023, dans un autre courriel, Pierre Gagnon lui écrit :

[...] La semaine prochaine Notre équipe de menuisiers sera dans votre secteur afin de corriger et/ou voir les différentes déficiences qu'il vous reste dans vos dossiers respectifs [...]

[35] Le 20 décembre 2023, Éric Lajeunesse est venu chez elle, mandaté pour trouver la cause du défaut, mais il n'a fait que des observations, il n'a même pas pris un instrument pour mesurer l'humidité dans le toit, ça a juste été une observation sans action, il lui a dit « il va falloir qu'on ouvre » ; pas de problème pour elle, s'il faut ouvrir, qu'on ouvre.

[36] Elle a relancé Pierre et le 22 mars 2024, Pierre Gagnon lui écrit :

[...] Pour les joints du plafonds, Éric Lajeunesse devait me faire un rapport mais il a probablement oublié. Je lui fais un rappel ce man et je te reviens en début de semaine sur ça. C'est la même chose pour le garde-manger de l'étage. C'est Éric qui doit me guider là-dessus

[37] Le 9 avril 2024, Pierre Gagnon lui écrit :

J'ai pris ton message et je l'ai transféré à Éric pour qu'il s'occupe de ça.  
Au besoin appelle le et regarde avec lui  
418- [...]  
Je lui envoi un rappel immédiatement par courriel

[38] Le 7 mai 2024, la Bénéficiaire écrit à Pierre Gagnon :

Joints plafond: J'ai parlé avec Eric, il va passer aussi cette semaine, j'attends son appel [...]

[39] C'est le 31 mai 2024 que la situation a changé :

[39.1] le 31 mai 2024 à 10 :19, la Bénéficiaire écrit à Pierre Gagnon :

Est ce possible d'avoir des développements sur le plafond de la maison ?

Je vois cela comme une urgence avec le temps qui passe. Nous discutons de cette problématique depuis plusieurs, plusieurs mois

[39.2] le 31 mai 2024, à 10 :40, Pierre Gagnon lui répond :

Salut

J'ai parlé avec Eric Lajeunesse ce matin concernant les joints déficients.

Selon son interprétation des faits ce n'est pas un problème. Une maison est une entité vivante qui travaille avec le temps et il arrive que certains joints se fendillent.



Et ce n'est certes pas une urgence. C'est esthétiquement désolant mais il n'y a aucune urgence dans cette situation. Et Malheureusement ce ne sont pas des choses qui sont assujetti à la garantie.

Toutefois je peux toujours faire venir quelqu'un pour effectuer une réparation mais se sera à tes frais. ;

[39.3] c'était la première fois ;

[39.3.1] que l'Entrepreneur lui dît que ce n'était pas couvert et que c'était à ses frais ;

[39.3.2] qu'elle recevait un verdict sur le problème sans avoir fait aucune action, sans mesure d'humidité et en écartant des hypothèses tout d'un coup comme ça ;

39.3.2.1. il n'y avait jamais eu un verdict dans ce sens-là d'émis avant, alors qu'avant on lui avait dit qu'on ne réparerait pas en boucle et qu'on regarderait l'évolution ;

39.3.2.2. avant ça, elle faisait confiance en son Entrepreneur et continuait à avancer avec les hypothèses, elle voyait que des gens devaient venir, on cherchait.

[40] Pour elle, le 31 mai 2024 est la date de la fin de la collaboration, c'est là qu'on lui a dit « ça fonctionne pu ».

[41] Dès le 4 juin 2024 elle a dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur GCR.

[42] Ce n'est pas le fun ce qu'elle vit là, c'est le 31 mai 2024 qu'elle a compris qu'il n'y aurait aucune suite, aucune intervention pour trouver la source du problème, pour régler le problème, donc c'est là qu'elle est rendue donc elle doit aller à l'étape suivante, aller à la GCR.

## Point 2 Électricité

[43] Ce point couvre deux éléments distincts :

[43.1] une boîte électrique trop petite, pour laquelle l'Entrepreneur a rejeté sa demande le 6 décembre 2022 en disant qu'elle n'avait pas payé pour une plus grosse boîte électrique et qu'elle avait eu ce pour quoi elle avait payé, ce qu'elle conteste ; et

[43.2] des disjoncteurs non conformes, c'est le 6 novembre 2023 qu'elle le dénonce à l'Entrepreneur (B-2, p. 5 sur 27) car un électricien est venu et l'a informé de ce problème (elle n'est pas électricienne).

[44] Pour la boîte électrique trop petite, c'est le 18 mai 2023 que l'Entrepreneur rejette sa réclamation pour la boîte électrique trop petite ; Pierre Gagnon lui écrit :

Comme je te le disais précédemment, il n'y a rien de mentionner sur ton contrat [...] Désolé de ne pouvoir acquiescer à ta demande

[45] Pour les disjoncteurs non conformes, c'est le 6 novembre 2023 qu'elle le dénonce à l'Entrepreneur (B-2, 5 sur 27) car un électricien est venu et l'a informé



de ce problème (elle n'est pas électricienne) « les prises électriques ne sont plus conforme depuis 2019 (manque 10 disjoncteurs protecteur d'arc) », c'est l'électricien qui lui a souligné que ce qui est dans sa boîte électrique doit être conforme – à ce sujet l'Entrepreneur lui a dit qu'il enverrait quelqu'un.

### **Steve Girard**

[46] Steve Girard est le président de l'Entrepreneur et a brièvement témoigné.

[47] Il confirme les dates des courriels envoyés de part et d'autre produits par la Bénéficiaire.

[48] Il affirme qu'il appartient au Tribunal de voir si les dates correspondent aux délais prescrits dans le *Règlement* pour la couverture de la garantie.

[49] Il a aussi commenté brièvement le fond mais le Tribunal n'en est pas saisi.

### **DÉCISION**

[50] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de :

[50.1] point 1 : accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au délai seulement et retourner le dossier à la GCR ;

[50.2] point 2 :

[50.2.1] quant à la boîte trop petite, rejeter la demande d'arbitrage seulement vu la tardivité de la dénonciation à la GCR ;

[50.2.2] quant aux disjoncteurs non conformes, accueillir en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et retourner le dossier à la GCR pour qu'il se prononce sur le fond.

### **Introduction : recours en vertu du *Règlement***

[51] Avec égards, le Tribunal rappelle qu'il est un tribunal statutaire créé en vertu d'un *Règlement* et qu'il entend un recours contre la GCR en vertu du *Règlement*.

[52] 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.**

[53] 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 la GCR, administrateur du plan de garantie.

[54] Notre Cour d'appel a jugé à cinq reprises<sup>1</sup> que le *Règlement* était d'ordre public, la première fois dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>2</sup> ;

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

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

[55] La couverture du plan de garantie prévoit que les Bénéficiaires doivent dénoncer la malfaçon et le vice dans un délai raisonnable de la découverte :

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

[...];

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, 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; [...]

[56] Le *Règlement* permet au Tribunal de mettre de côté ce délai selon les dispositions de l'article 19.1, dont le deuxième alinéa se lit comme suit :

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.

<sup>1</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/1jgvr>>.

<sup>2</sup> 2004 CanLII 47872 (QC CA).



## Point 1 – Toiture/infiltration d'eau

### Application de 19.1 2<sup>e</sup> alinéa du Règlement

[57] Le Règlement stipule à l'article 19.1 deuxième alinéa :

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.

[58] Le Tribunal réfère à la preuve et aux nombreux courriels qui démontrent les nombreuses représentations de l'Entrepreneur qu'il s'occupait et s'occuperait de la problématique, qui ont amené la Bénéficiaire à outrepasser ce délai suite à ses représentations.

[59] Le Tribunal cite ici les paragraphes [12] à [38] comme s'ils étaient reproduits en entier.

[60] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il était raisonnable et crédible pour la Bénéficiaire de conclure, comme elle l'a plaidé à l'audience, que les représentations de l'Entrepreneur l'ont amené à outrepasser le délai de dénonciation prévu à l'article 10 du Règlement<sup>3</sup>.

[61] Le Tribunal ignore si le conciliateur qui a rédigé la décision au nom de la GCR a vu les courriels produits par la Bénéficiaire, mais il ne les cite pas dans sa décision et ils ne sont pas dans le cahier de pièces de la GCR.

[62] Le Tribunal rappelle que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel le Bénéficiaire et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle par rapport à celle présentée à l'inspecteur-conciliateur pour rendre sa décision au nom de l'Administrateur, comme la Cour supérieure l'a confirmé dans 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka<sup>4</sup> :

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

<sup>3</sup> Voir, à titre d'illustration : *Alizada et Bel-Habitat inc.*, 2022 CanLII 128071 (QC OAGBRN, Michel A. Jeannot, arbitre), <<https://canlii.ca/t/jv31h>> : « [11] Il [le Bénéficiaire] précise qu'il avait plusieurs griefs et demandes, que ses griefs et demandes étaient parcimonieusement et à différentes fenêtres de temps en tout ou en partie adressés soit par quelqu'un qui se représentait venir de l'Entrepreneur ou était en sous-contrat pour ce dernier. [...] [16] Nous savons que le Règlement prévoit que le non-respect d'un délai ne peut être imposé au Bénéficiaire lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur [...]. »

<sup>4</sup> 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur). Voir aussi, au même effet : *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 (paragraphes [89] et [90]); *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *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].



[...] [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. [...]

### **Erreur de droit : Couverture pour vice caché non échue**

[63] L'Administrateur a fait une erreur de droit importante dans les motifs de sa décision ;

[63.1] quand il écrit à la page 7 de 18 :

la situation étant plutôt attribuable à un vice caché **dont la couverture de garantie est toutefois échue** ;

[63.2] après avoir débuté à la 5/18 ;

les bénéficiaires ont dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 4 juin 2024, soit en quatrième année de garantie.

[64] Pour rappel, dans le *Règlement*, l'année déterminant la couverture du plan de garantie n'est pas le moment où la dénonciation est reçue par l'Administrateur, mais le moment de la découverte.

[65] Il est nulle part écrit que la dénonciation doit être faite au cours de la même année après la réception des travaux que la découverte de la problématique ;

[65.1] avec égards, quelle que soit l'interprétation personnelle du conciliateur, devant un *Règlement* au texte aussi clair, jugé d'ordre public par la Cour d'appel<sup>5</sup>, c'est le texte du *Règlement* qui prévaut.

[66] Le Tribunal d'arbitrage rappelle que :

[66.1] l'article 10 du *Règlement*, réfère (1) à un délai de couverture selon le moment de la découverte de la malfaçon ou du vice **et** (2) à un délai de dénonciation :

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

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et **découvertes dans l'année qui suit la réception**, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil **et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte** des malfaçons;

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**

<sup>5</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.* 2019 QCCA 2179; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.). Voir aussi *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.



**découverte** des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; [...]

[66.2] à l'article 10, il y a donc une différence entre la « découverte » de la malfaçon non apparente (1 an) et du vice caché (3 ans) et la « dénonciation » (délai raisonnable de la découverte) puisque l'article 10 réfère aux deux délais ;

[66.3] l'article 18 du *Règlement* « s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 »; il doit donc être lu avec cet article ;

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; ;

[66.4] l'article 18 réfère au « défaut constaté » et à la « dénonciation ».

[67] C'est aussi ce que la GCR indique dans son dépliant explicatif « Lecture obligatoire pour adultes avertis – Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs »<sup>6</sup> (page 13) :

Protections applicables après la réception du bâtiment Après la réception de votre bâtiment, les protections suivantes vous sont offertes : [...]

- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception de votre bâtiment et **découvertes dans l'année** suivant la réception. Ces malfaçons existantes et non apparentes doivent être **dénoncées** par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** ;
- la réparation des vices cachés qui sont **découverts dans les trois années** suivant la réception du bâtiment et qui sont **dénoncés** par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable** [note du Tribunal : renvois omis].

[68] Ces principes sont clairement établis en droit depuis au moins 20 ans, soit en 2005, sans décision arbitrale ou judiciaire subséquente au contraire, par notre confrère Michel Chartier, arbitre, dans *Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*<sup>7</sup>, dans un cas où l'administrateur reprochait au bénéficiaire d'avoir produit une réclamation pour vice caché après la période de couverture de trois ans prévue au *Règlement* :

De l'opinion du Tribunal d'arbitrage, l'intention du législateur était d'accorder une telle protection tant à celui qui découvre les vices le premier jour suivant la réception de l'ouvrage qu'à celui qui découvre les vices le jour fatidique avant l'expiration du délai de trois (3) ans. Au surplus, l'article 18 du *Règlement* est une disposition de nature procédurale et non une disposition de droit substantif. En conséquence, les Bénéficiaires devaient dénoncer les vices dans les six (6) mois

<sup>6</sup> [https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers\\_plan\\_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf](https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf)

<sup>7</sup> Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, arbitre.



de la découverte desdits vices [note du Tribunal soussigné : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois le délai raisonnable] et ce, dans la mesure où ladite découverte survient dans les trois (3) ans de la réception de l'ouvrage. Interpréter le *Règlement* dans le sens proposé par l'Administrateur voudrait notamment dire que celui qui découvre le vice le dernier jour de la période de trois (3) ans n'aurait, en fait, aucune protection, car il lui serait factuellement impossible de faire la dénonciation dans les délais. [...]

[69] Cette position a été réitérée l'année suivante en 2006 par notre ancien confrère Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, dans *Giguère c. Gestions La Casa Inc. et La Garantie Qualité Habitation*<sup>8</sup> :

Dans sa décision, l'Administrateur a évalué la situation sous l'angle d'un vice majeur ayant une protection de cinq (5) ans, considérant que le délai de trois (3) ans pour les vices cachés était expiré. [...] Compte tenu que les Bénéficiaires ont reçu leur bâtiment le 21 novembre 2001, le délai de trois (3) ans qui a trait à la découverte des vices cachés expira le 22 novembre 2004. Or, dans les circonstances, les Bénéficiaires ont découvert, au plus tôt le 21 novembre 2004, l'ampleur et la gravité du vice affectant leur propriété et ils bénéficiaient d'un délai de six (6) mois [note du soussigné : une ancienne version du *Règlement* limitait à 6 mois ce délai] pour le dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, soit jusqu'au 21 mai 2005.

[70] La Cour d'appel du Québec jugea dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>9</sup> :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés **dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.**

[71] La Cour d'appel affirme dans *Procureur général c. Du*<sup>10</sup> :

[56] Ceux chargés de l'application d'une loi et de ses règlements ne peuvent se substituer au législateur pour modifier de fait la loi, ou se substituer au gouvernement, pour amender de fait ses règlements [45]<sup>11</sup>.

### Conclusion sur le Point 1

[72] Le Tribunal d'arbitrage retournant le dossier à la GCR pour qu'elle se prononce sur le fond du point 1, la GCR devra donc considérer vu la date de réception des travaux le 27 avril 2021, la dénonciation sous l'angle de ;

[72.1] la couverture pour malfaçon non apparente si elle conclut que la problématique alléguée du point 1 est la même chose que ce qui a été découvert le 10 avril 2022, objet de travaux correctifs en mai 2022 ; ou

<sup>8</sup> Soreconi 050610001, 15 mars 2006, Jeffrey Edwards, arbitre (auj. juge à la Cour supérieure).

<sup>9</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

<sup>10</sup> *Procureur général c. Du* 2019 QCCA 2076 par 56.

<sup>11</sup> [45] *Centre communautaire Mont Baldy inc. c. Québec (Commission municipale)*, [1999] J.Q. no 1545 (C.A.).



[72.2] pour vice caché si elle conclut que ce qui a été découvert en avril 2022, est une autre problématique que celle découverte cette fois en août 2022, dénoncée à l'Entrepreneur en août et septembre 2022.

## Point 2 Électricité

### Boite trop petite

[73] La Bénéficiaire ne peut plus bénéficier de l'article 19.1 2e alinéa quant à la boîte électrique trop petite puisqu'elle est au courant depuis mai 2023 du refus de l'Entrepreneur d'accueillir sa réclamation ;

[73.1] la preuve au dossier ne permet pas de conclure que des circonstances permettent d'établir que les Bénéficiaires ont été amenés à outrepasser le délai raisonnable de dénonciation considérant les représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[74] Vu que le refus de l'Entrepreneur est connu depuis mai 2023 et que la dénonciation à la GCR a eu lieu en juin 2024, le Tribunal ne peut qu'appliquer l'article 10 du *Règlement* et conclure que le délai de dénonciation n'est pas raisonnable et rejeter sa demande d'arbitrage.

[75] Le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a été saisi que des recours à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[76] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*<sup>12</sup> stipule :

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

[77] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>13</sup> :

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

[78] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*<sup>14</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.

[79] 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, le

<sup>12</sup> L.R.Q., B-1.1

<sup>13</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>14</sup> 2016 QCCA 2094.



Tribunal d'arbitrage réserve leurs droits de porter leurs prétentions quant à la « boîte électrique trop petite » 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.

### Disjoncteurs non conformes

- [80] Le 6 novembre 2023, la Bénéficiaire découvre, grâce à son électricien, que ses disjoncteurs sont défectueux, non conformes.
- [81] L'Administrateur affirme que ce n'est pas un vice majeur sauf que le Tribunal réitère ce qu'il a dit plus haut (voir les paragraphes [63] et s. ci-haut).
- [82] L'Administrateur affirme aussi que c'est un problème de parachèvement non dénoncé dans les trois jours de la réception, sans justifier en quoi des disjoncteurs non conformes sont une question de parachèvement – le Tribunal n'est pas sûr si l'Administrateur s'est réellement prononcé sur les disjoncteurs ou si sa conclusion ne portait que sur la boîte électrique trop petite.
- [83] Comme il a été entendu lors de la conférence de gestion que le Tribunal ne se prononçait pas sur le fond, seul le fond peut déterminer si la problématique est couverte au moment de la découverte le 6 novembre 2023 et si le délai de dénonciation a été respectée, vu l'article 10 du *Règlement* (la reproduction des sous-paragraphes 2<sup>e</sup> à 4<sup>e</sup> ne doit pas être considérée comme une opinion du Tribunal sur le fond dont il n'était pas saisi) :

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. [...]

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; [...]

### FRAIS D'ARBITRAGE

- [84] L'article 21 du *Règlement* stipule :

**21.** 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 dé partage ces coûts.

- [85] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause partiel, les coûts de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires contre l'Entrepreneur.



## CONCLUSION

### [86] PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

#### [86.1] Quant au point 1 Toiture/Infiltration d'eau :

[86.1.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires tel que définie au paragraphe [4] ci-haut et **DÉCLARE** recevable, quant au délai de dénonciation seulement, leur réclamation à l'Administrateur GCR pour le point 1 ;

[86.1.2] **RETOURNE** le dossier de cette réclamation pour le point 1 à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation **SOUS RÉSERVES** de ce qui suit :

86.1.2.1. la GCR devra considérer vu la date de réception des travaux le 27 avril 2021, la dénonciation sous l'angle de ;

86.1.2.1.1. la couverture pour malfaçon non apparente si elle conclut que la problématique alléguée du point 1 est la même problématique que ce qui a été découvert le 10 avril 2022, objet de travaux correctifs insuffisants en mai 2022 ; ou

86.1.2.1.2. pour vice caché si elle conclut que ce qui a été découvert le 10 avril 2022, est une autre problématique que celle découverte cette fois en août 2022, dénoncée à l'Entrepreneur en août et septembre 2022 ;

86.1.2.2. les droits du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur sont réservés pour se pourvoir en arbitrage à la suite de cette nouvelle décision, s'ils le souhaitent, le cas échéant, dans les délais prévus au *Règlement* ;

#### [86.2] Quant au point 2 – Boite électrique trop petite

[86.2.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires pour tardivité de la dénonciation à la GCR **ET RÉSERVE** les droits des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter leurs recours devant les tribunaux de droit commun, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit et de la prescription civile ;

#### [86.3] Quant au point 2 – Disjoncteurs non conformes

[86.3.1] **ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage ;

[86.3.2] **RETOURNE** le dossier de cette réclamation pour le point 2 – Disjoncteurs non conformes à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation et le délai de



dénonciation correspondant **SOUS RÉSERVES** de ce qui suit :

- 86.3.2.1. la GCR devra considérer que la découverte du 6 novembre 2023 était pendant la période de couverture pour vice caché (sans que le Tribunal n'émette d'opinion sur le fond) et non seulement pour vice majeur ;
- 86.3.2.2. les droits des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur sont réservés pour se pourvoir en arbitrage à la suite de cette nouvelle décision, s'ils le souhaitent, le cas échéant, dans les délais prévus au *Règlement* ;

**[86.4] Frais d'arbitrage :**

- [86.4.1] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [86.4.2] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur 9248-6851 Québec Inc., pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 24 février 2025



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

