

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 : 151025-11647
N° dossier CCAC : S24-082801

Entre

Aimad Ouyahia
Djamila Hamidouche
Bénéficiaires

ET

9319-9065 Québec Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Aimad Ouyahia
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de la conférence :	25 septembre 2024
Date de la sentence :	25 septembre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES**BÉNÉFICIAIRES:**

Aimad Ouyahia
Djamila Hamidouche
586 rue Papineau
Boisbriand, Qc. J7G 2T7

ENTREPRENEUR :

9319-9065 Québec Inc.
a/s M^e Christine Gosselin
1981 rue Bernard-Pilon
Beloeil, Qc. H3G 4S5

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e 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



SENTENCE

- [1] Le Tribunal d'arbitrage 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 GCR du 13 juin 2024, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 28 août 2024, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 12 septembre 2024.
- [2] Par courriel du 18 septembre, la GCR a écrit :
- Concernant le dossier en rubrique de ce courriel, Il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage dont le délai pour en faire la demande dépasse les 30 jours prévus au Règlement au plan de garantie, 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] Par courriel du 18 septembre, la procureure de l'Entrepreneur a également écrit que ce dernier ne participera pas à l'audition d'arbitrage :
- Suivant le courriel en date du 18 septembre de l'équipe d'arbitrage GCR indiquant que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage pour les motifs indiqués, considérant que le recours d'arbitrage entrepris par le Bénéficiaire vise uniquement l'Administrateur (GCR) et non pas l'Entrepreneur, en conséquence nous (la soussignée et l'Entrepreneur) ne participerons pas à la conférence de gestion
- [4] Une conférence de gestion s'est tenue le 25 septembre 2024 à laquelle n'a participé que le Bénéficiaire et au cours de laquelle, il a été discuté de ce qui suit.

Litige

- [5] Le Bénéficiaire a d'abord confirmé que les différends que les Bénéficiaires ont avec la décision de l'Administrateur du 13 juin 2024, qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :
- [5.1] Point 2 . Revêtement de plancher
 - [5.2] Point 3. Moisissure dans la salle de bain
 - [5.3] Point 4. Moisissure à côté du mur
 - [5.4] Point 5. Gonflement et dommages - revêtement de plancher
 - [5.5] Point 6. Égratignures au revêtement de céramique de la cuisine
 - [5.6] Point 7. Joint du carrelage céramique
 - [5.7] Point 8. Panneau ouvrant de la fenêtre de la chambre principale.
- [6] Les Bénéficiaires restent dans l'attente d'une décision sur le point 1, et le Tribunal n'est pas saisi de ce point et rien dans la présente sentence ne vise ce point.



Objet de l'arbitrage – Recours en vertu du *Règlement*

- [7] D'emblée, le Tribunal a souligné au Bénéficiaire qu'il fallait regarder dans la décision de la GCR pourquoi les réclamations contre la GCR avaient été rejetées.
- [8] Le Tribunal entend le recours des Bénéficiaires à l'encontre de la GCR en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, il n'entend pas un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun.
- [9] 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 ; selon la Cour d'appel :

[9.1] dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*¹:

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit ;

[9.2] dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*²:

[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.

- [10] Notre Cour d'appel a aussi jugé que le *Règlement* était d'ordre public dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*³ ;

[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 [...];

- [11] L'article 27 du *Règlement* stipule que :

[11.1] (1) couverture selon la date de la découverte de la problématique :

[11.1.1] la couverture pour malfaçon (ce qui est mal fait) est pour ce qui est découvert dans l'année qui suit la réception ;

¹ 2018 QCCA 937.

² 2016 QCCA 2094.

³ 2004 CanLII 47872 (QC CA).



- [11.1.2] pour vice caché (qui rend le bien impropre à l'usage) est pour ce qui est découvert dans les trois ans ;
- [11.1.3] pour vice majeur (qui met l'immeuble en péril) est pour ce qui apparaît dans les cinq ans de la fin des travaux ; et
- [11.2] (2) dénonciation écrite après la découverte dans un délai raisonnable :
 - [11.2.1] ce qui est découvert doit être dénoncé par écrit à l'Entrepreneur et à la GCR dans un délai raisonnable :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir :]...]

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 délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de 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 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;

5° la réparation des **vices de conception, de construction** ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article **2118 du Code civil**, qui **apparaissent dans les 5 ans** suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur **dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance** du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative. [...]

La décision du 13 juillet 2024

[12] Sans entendre le fond du litige, le Tribunal a noté au Bénéficiaire, au cours du conférence de gestion visant à s'assurer que les parties sont prêtes à procéder au fond, que, d'après la décision du 13 juillet ;

- [12.1] les points 2 (48 mois), 3 (48 mois), 5 (48 mois) et 7 (quarante mois) ont été dénoncés environ quatre ans après leur découverte, dans un délai



qui peut difficilement être considéré comme raisonnable en vertu du *Règlement* ;

- [12.2] le point 4 est découvert à la cinquième année, où seul est couvert le vice majeur (qui met en péril la maison), ce que devra prouver les Bénéficiaires ;
- [12.3] le point 6 a été dénoncé près de deux ans après sa découverte, alors que sa découverte a eu lieu alors que seul le vice majeur, celui qui met en péril l'immeuble, est encore couvert ;
- [12.4] quant au point 8, la décision de la GCR est silencieuse sur le moment de découverte de la problématique mais ;
 - [12.4.1] ou elle a été découverte pendant la période de couverture pour malfaçon (un an après le 10 avril 2019), auquel cas, le délai raisonnable de dénonciation est problématique ;
 - [12.4.2] ou elle a été découvert au cours de la dernière année où seulement le vice majeur qui met en péril le bâtiment est encore couvert, auquel cas, sa qualification de vice majeur (panneau ouvrant défectueux) est problématique.

Désistement

- [13] Après discussions et réflexions, le Bénéficiaire a conclu de se désister dès ce stade de sa demande d'arbitrage.
- [14] Le désistement emporte les frais conformément aux dispositions de l'article 123 du *Règlement* qui se lit comme suit :

123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.
- [15] Vu la position du Bénéficiaire tôt dans le processus, vu toutes les circonstances rapportées au dossier, le Tribunal d'arbitrage conclut à départager ainsi les coûts :
 - [15.1] les Bénéficiaires n'auront rien à défrayer ;
 - [15.2] les coûts d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves du sous-paragraphe suivant ;
 - [15.3] l'Administrateur pourra réclamer ses coûts exigibles pour l'arbitrage de l'Entrepreneur, conformément à l'article 78 du *Règlement* et à l'annexe II du *Règlement*, l'Entrepreneur s'étant engagé :



19° à verser les frais exigibles pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et **les coûts exigibles pour l'arbitrage**.

CONCLUSION

- [11] **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**
- [12] **PREND ACTE** du désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage pour les points 2 à 8 de la décision du 13 juillet 2024 ;
- [13] **CONSTATE** que le dossier d'arbitrage n'a plus d'objet ;
- [14] **RÉSERVE** aux Bénéficiaires tous leurs recours en vertu du droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur pour les points 2 à 8, sous réserves du droit applicable et de la prescription, à supposer qu'ils aient un recours valable ;
- [15] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur 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 ;
- [16] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 27 septembre 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

