

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 : 192034-8534
N° dossiers CCAC : S23-081001-NP et S24-032501-NP

Entre

Jonathan Tétreault
Alexandre Préfontaine
Bénéficiaires

ET

Construction Mera Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE INTÉRIMAIRE SUR LE DÉLAI DE DÉNONCIATION

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : M^e Pierre Soucy
Alexandre Préfontaine

Pour l'Entrepreneur : M^e Alexandre Grandmont
Éric Lebel

Pour l'Administrateur : M^e Marc Baillargeon
Benoit Bissonnette

Dates de l'audience : 26 août 2024

Date de la sentence : 3 septembre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES**BÉNÉFICIAIRES:**

Jonathan Tétreault
Alexandre Préfontaine
a/s M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien
25, rue des Forges, bureau 410
Trois-Rivières, Qc. G9A 6A7

ENTREPRENEUR :

Construction Mera inc.
a/s M^e Alexandre Grandmont
Normandin Gravel Rhéaume
328, rue Principale, Bureau 300
Granby (Québec) J2G 2W4

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Marc Baillargeon
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

Pièces

Les Bénéficiaires ont produit :

- B-1 Image avec une flèche (envoyée le 29 février 2024);
- B-2 courriels (fichier P-5);
- B-3 courriels (fichier P-8);
- B-4 Vidéo.

L'Entrepreneur a produit :

- E-1 Échange de courriels en liasse.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le ou vers le 28 mars 2021, incluant :
 - La preuve de signature électronique;
- A-2 Annexe au contrat préliminaire;
- A-3 Contrat de garantie non daté signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 7 avril 2021, incluant;



- La preuve de signature électronique
- A-4 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 3 décembre 2021;
- A-5 Rapport d'inspection préreception de Bruno Taillefer de Inspection BT Inc. daté du 3 décembre 2021, suivant la visite du 30 novembre 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-6 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 juin 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation 1 de 4 daté du 1^{er} juin 2022;
 - Formulaire de dénonciation 2 de 4 daté du 1^{er} juin 2022;
 - Formulaire de dénonciation 3 de 4 daté du 1^{er} juin 2022;
 - Formulaire de dénonciation 4 de 4 daté du 1^{er} juin 2022;
 - Rapport d'inspection préreception daté du 3 décembre 2021 (voir A-4);
 - Rapport d'inspection expertise par Jonathan Caron daté du 29 mai 2022 suivant la visite du 20 mai 2022;
- A-7 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 19 juillet 2022, incluant :
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse C 1 de 2;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse C 2 de 2;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse D 1 de 1;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse E 1 de 1;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse A 1 de 2;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse A 2 de 2;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse B 1 de 2;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur : réponse B 2 de 2;
- A-8 Formulaire de réclamation signé le 16 septembre 2022;
- A-9 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 21 septembre 2022, incluant:
- Formulaires de dénonciation daté du 1^{er} juin 2022 (voir A-6);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

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

A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-11 Devis de construction;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 14 juillet 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 août 2023 incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 août 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 14 juillet 2023 (voir A-11);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 18 août 2023;

A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Benoit Bissonnette.

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-15 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 20 mars 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-16 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 28 mars 2024, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 25 mars 2024;
- Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 20 mars 2024 (voir A-15);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 28 mars 2024.

Introduction	4
Points de la décision du 14 juillet 2023 rejetés vu le délai de dénonciation.....	6
18. Toit de l'entrée et garage	6



19. Revêtement extérieur vertical.....	6
21. Fenêtres et portes endommagées.....	6
23. Fenêtre arrière du sous-sol égratignée.....	6
26. Défaut de finition - couvre-plancher de bois.....	7
27. Fenêtre égratignée (salon au sous-sol).....	7
28. Mauvaise installation MAC Acier Architectural.....	7
Témoignage à l'audience.....	8
Alexandre Préfontaine.....	8
Plaidoiries.....	13
Bénéficiaires.....	13
Entrepreneur.....	15
Administrateur.....	15
DÉCISION.....	16
Recours en vertu du Règlement.....	16
Procédure prévue par le Règlement d'ordre public.....	16
Plancher et fenêtre au sous-sol.....	17
L'inspection préreception tel que fixée au Règlement.....	18
Conférence téléphonique de gestion et audition de l'arbitrage au fond.....	21
COÛTS.....	21
CONCLUSION.....	22

Introduction

- [1] Le Tribunal d'arbitrage a d'abord été 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 14 juillet 2023, reçue par CCAC le 10 août 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 18 août 2024, c'est le dossier S23-081001-NP.
- [2] Le Tribunal a été saisi par la suite d'une seconde demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement* d'une décision de l'Administrateur GCR du 20 mars 2024, reçue par CCAC le 25 mars 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 mars 2024, c'est le dossier S24-032501-NP.
- [3] Les deux dossiers ont été réunis pour enquête et audition.
- [4] Le procureur des Bénéficiaires a confirmé que les différends qu'ils ont avec la décision de l'Administrateur du 14 juillet 2023, qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :
- [4.1] 18. Toit de l'entrée et garage ;
 - [4.2] 19. Revêtement extérieur vertical ;
 - [4.3] 20. Revêtement extérieur horizontal ;
 - [4.4] 21. Fenêtres et portes endommagées ;
 - [4.5] 23. Fenêtre arrière du sous-sol égratignée ;
 - [4.6] 26. Défaut de finition - couvre-plancher de bois ;
 - [4.7] 27. Fenêtre égratignée (salon au sous-sol) ;
 - [4.8] 28. Mauvaise installation MAC Acier Architectural.



- [5] Puis, quant à la décision supplémentaire du 25 mars 2024, le procureur des Bénéficiaires a confirmé que leur différend était sur le seul objet de cette décision, soit :
- [5.1] 17. Isolant dans la chambre d'invité au sous-sol.
- [6] Alors que l'Administrateur GCR a rejeté le point 20 du dossier S23-081001-NP et le point 17 du dossier S24-032501-NP sans reprocher le délai de dénonciation ;
- [6.1] les autres points du dossier S23-081001-NP ont été rejetés par GCR sur la base d'un non-respect du délai de dénonciation prescrit à l'article 10 du *Règlement*, soit que des malfaçons apparentes n'ont pas été dénoncées à la réception ou dans les trois jours de l'emménagement.
- [7] Il a été convenu, entre les parties et l'Administrateur, qu'à une autre date seront tranchés au fond, les points 20 du dossier S23-081001-NP et 17 du dossier S24-032501-NP.
- [8] Il a été convenu, entre les parties et l'Administrateur, que la présente audience du 26 août 2024 ne portait seulement que sur le délai de dénonciation pour les points qui ont été rejetés pour le motif de non-respect du délai de dénonciation (points 18, 19, 21, 23, 26, 27, 28) ;
- [8.1] malgré la très grande instance du procureur des Bénéficiaires que le Tribunal devait se prononcer à savoir si ce qui est dénoncé au point 18 est une malfaçon ou un vice caché ;
- [8.1.1] le Tribunal souligne que vu, entre autres, les conclusions de la présente sentence, le débat soulevé par le procureur à ce stade n'est pas pertinent.
- [9] Il a été convenu entre les parties, et l'Administrateur a affirmé ne pas avoir d'objection, que l'arbitre soussigné se saisissent du fond de ce qu'il conclut être recevable en vertu du *Règlement* comme points dénoncés.
- [10] La présente sentence ne vise donc que le dossier S23-081001-NP (et non le dossier S24-032501-NP, dans ce dernier dossier, il n'est pas question d'un non-respect du délai de dénonciation).
- [11] Pour une meilleure compréhension du témoignage du Bénéficiaire, les Bénéficiaires disposent au dossier, au moment de la présente audition, de deux rapports d'expertise, soit :
- [11.1] Pièce A-5 : Rapport d'inspection préreception de Bruno Taillefer de Inspection BT Inc. daté du 3 décembre 2021, suivant sa visite du 30 novembre 2021 ;
- [11.2] Partie de A-6 : Rapport d'inspection expertise par Jonathan Caron daté du 29 mai 2022 suivant la visite du 20 mai 2022 en annexe de leur dénonciation du 1^{er} juin 2022.



Points de la décision du 14 juillet 2023 rejetés vu le délai de dénonciation

18. Toit de l'entrée et garage

[12] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent l'absence d'un grillage anti-rongeur à la jonction entre le mur extérieur en façade et la toiture plate à l'avant du bâtiment.
Lors de la visite, l'administrateur n'a pu se rendre sur la toiture pour constater et par conséquent, se réfère au rapport d'inspection de Jonathan Caron
L'analyse du dossier permet d'établir que la présente situation n'a pas été dénoncée à la réception par l'inspecteur Bruno Taillefer qui est s'est rendu sur la toiture à l'avant du bâtiment.

L'administrateur est d'avis que la situation était observable par l'inspecteur au moment de l'inspection préreception, mais n'a pas été dénoncée à la réception

19. Revêtement extérieur vertical

[13] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent l'absence d'une moulure de coin dans le revêtement vertical et citent à cet égard le rapport d'inspection de Jonathan Caron.

L'analyse du dossier permet de constater que cette situation n'a pas été dénoncée au formulaire d'inspection préreception et ne figure pas non plus dans le rapport d'inspection effectué par Bruno Taillefer quelques jours avant la réception du bâtiment.

L'administrateur est d'avis que cette situation était visible au moment de la réception et n'a pas été dénoncée conformément au Règlement

21. Fenêtres et portes endommagées

[14] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent la présence d'éraflures et de taches sur les portes et fenêtres au rez-de-chaussée.

Lors de la visite, il a été possible de constater que les fenêtres exhibent des dommages superficiels qui ont fait l'objet de retouches à l'aide d'une couleur légèrement différente de la couleur des fenêtres.

L'analyse du dossier permet d'établir qu'il n'y a aucune note au formulaire d'inspection préreception à cet effet, et le rapport d'inspection remis lors de l'inspection préreception n'en fait également aucune mention.

L'administrateur est d'avis que ces malfaçons n'ont pas été dénoncées à la réception ou dans les 3 jours suivant la réception du bâtiment.

23. Fenêtre arrière du sous-sol égratignée

[15] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent que la fenêtre arrière au niveau du sous-sol est égratignée.



Le bénéficiaire a indiqué qu'à la suite des travaux de terrassement à proximité de la fenêtre, des dommages ont été infligés à la fenêtre.

Lors de la visite, il a été possible de constater des égratignures sur le rail inférieur du cadre de la fenêtre

L'analyse du dossier permet de comprendre que ce dommage n'était pas présent au moment de l'inspection préreception, puisqu'il n'y a aucune note à cet effet sur le formulaire et le rapport d'inspection de Bruno Taillefer ne comporte aucune remarque à ce sujet. [...] 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.

26. Défaut de finition - couvre-plancher de bois

[16] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent la présence de défauts dans le plancher de bois franc.

Lors de la visite, il a été possible d'observer de minces fissures, des poches de résine, ou encore des défauts laissés par le passage d'insectes alors que le bois était à son état brut.

L'analyse du dossier permet d'établir qu'aucune note n'est consignée à cet effet dans le formulaire d'inspection préreception, et ce point n'a pu être observé lors de la visite de l'inspection le 30 novembre 2021, soit quelques jours avant l'inspection préreception, puisque les planchers étaient recouverts de carton.

Le présent point a été observé par le second inspecteur, plusieurs mois après l'inspection préreception.

L'administrateur est d'avis que la situation est visible et facilement observable, mais qu'elle n'a pas été dénoncée au formulaire d'inspection préreception.

27. Fenêtre égratignée (salon au sous-sol)

[17] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent que la joue gauche de la fenêtre de la grande salle au sous-sol est égratignée.

Lors de la visite, il a été possible de constater la présence d'une rayure verticale sur la joue de fenêtre

L'analyse du dossier permet d'établir que ce dommage n'est pas noté au formulaire d'inspection préreception et ne figure pas non plus au rapport d'inspection BT inc.

28. Mauvaise installation MAC Acier Architectural

[18] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Les bénéficiaires dénoncent une installation non conforme aux instructions du fabricant MAC Metal Architectural à différents endroits sur le bâtiment.



L'analyse du dossier permet d'établir que ces points n'ont pas été dénoncés à la réception du bâtiment, ni dans le rapport d'inspection du Bruno Taillefer.

Témoignage à l'audience

Alexandre Préfontaine

- [19] Une seule personne a témoigné à l'audience, soit le Bénéficiaire Alexandre Préfontaine ;
- [19.1] dont le témoignage n'a donc pas été contredit par un autre témoignage sur les éléments de preuve pertinents sur le respect des délais de dénonciation, qui est ce dont le Tribunal doit trancher à ce stade ;
- [19.2] quant au fond des différends, le Tribunal considère que le tout est sous réserves.
- [20] Alexandre Préfontaine est directeur régional pour une multinationale dans autre domaine que le bâtiment, il a une connaissance *assez minime* de la construction.
- [21] Les Bénéficiaires ont trouvé leur projet de maison dans Internet, ils ont pris contact avec l'agent d'immeuble assigné au projet et ils ont signé le 28 mars 2021 un contrat préliminaire (pièce A-1), dans lequel la date de livraison est écrite *À déterminer (aussitôt prêt)*.
- [22] On leur avait parlé d'une livraison fin été début automne, il y a eu des délais et finalement, la date fixée pour la prise de possession a été le 3 décembre 2021.
- [23] Pour l'inspection préreception, ils avaient pris contact avec l'Entrepreneur pour prendre rendez-vous pour cette journée-là ;
- [23.1] ils avaient demandé à avoir un inspecteur en bâtiment, Bruno Taillefer, de présent avec eux pour le jour de l'inspection préreception ;
- [23.1.1] mais *ceci nous avait été refusé*, Monsieur Lebel (Entrepreneur) leur avait dit que l'inspecteur, ça prenait beaucoup trop de temps ; le même inspecteur (Bruno Taillefer) avait fait une inspection chez un voisin précédemment et ça avait pris vraiment trop de temps et il (Éric Lebel) n'avait pas le temps pour ça ;
- [23.2] donc à la journée de la préreception, le Bénéficiaire n'avait pas d'inspecteur de présent.
- [24] Le 3 décembre 2021, à l'inspection préreception, il y avait seulement Éric Lebel (Entrepreneur), Monsieur Monette (gérant de chantier) et les deux Bénéficiaires.
- [25] La visite a débuté vers 10h du matin (les courriels montrent 10h30), la visite a duré environ 30 minutes.
- [26] La visite a été relativement expéditive, on a fait le tour de la maison, on est allé dans chaque pièce – quelques minutes par pièce – on a fait l'intérieur et l'extérieur, une trentaine de minutes c'était terminé mais c'était de façon expéditive.



- [27] Il y avait eu un nettoyage sommaire mais la maison était encore sale.
- [28] Plusieurs travaux intérieurs n'étaient pas complétés, pas d'évier, pas d'eau, plomberie etc.
- [29] Comme les Bénéficiaires ne pouvaient pas avoir d'inspecteur la journée de la préreception, *on s'est entendu* et il a pu envoyer un inspecteur à la maison, Bruno Taillefer, qui est passé le 30 novembre ;
- [29.1] le Tribunal note ici que personne n'a demandé au témoin de préciser le sens de « on s'est entendu », le tout, noté en parallèle avec les questions posées lors du contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur (ci-après).
- [30] La visite a eu lieu le 30 novembre, en présence de l'inspecteur Taillefer et du Bénéficiaire Préfontaine.
- [31] Il (Alexandre Préfontaine) a remis le rapport Taillefer (pièce A-5) à Éric Lebel par courriel le matin de l'inspection préreception le 3 décembre vers 6h du matin, ce qui a été noté au formulaire de préreception (pièce A-4) qui contient une *Note* à la page 4, *le client a remis un rapport d'inspection pour analyse et commentaires*.
- [32] Outre ce qui est écrit dans l'annotation au formulaire, il n'est pas allé en détails, il n'a pas révisé le rapport avec l'Entrepreneur, il y avait la mention qu'on (Monsieur Lebel) allait le regarder, qu'on allait s'en occuper.
- [33] C'est dans les semaines et dans les mois qui ont suivi que les travaux ont été complétés.
- [34] Quant à la propreté des lieux, il y a eu un va-et-vient de sous-traitants pour compléter les travaux et, à la suite de leur emménagement le 7 décembre 2021, il y avait aussi des travaux à réparer qu'ils avaient constatés et dénoncés à l'Entrepreneur.
- [35] Il y a eu un chevauchement de travaux à compléter et ceux à corriger, ce qui faisait qu'il y avait toujours des sous-contractants.
- [36] Pour cette raison la maison était toujours sale, ils ont fait le grand ménage au printemps.
- [37] À la vue des commentaires de l'inspecteur Taillefer quant au revêtement extérieur (page 16 du rapport ou p. 64/341 du cahier de l'Administrateur), il était assez inquiet car le rapport disait que les Guides d'installation du revêtement en général n'ont pas été suivis, il est alarmé parce que quand il lit le rapport, on y parle de possibles infiltrations d'eau, possibles détériorations et il en est très inquiet ;
- [37.1] comme les Guides d'installation n'ont pas été suivis, il s'attend à ce que le revêtement soit recommencé.
- [38] Quant à savoir s'il a eu un suivi du rapport Taillefer de la part de l'Entrepreneur ;



[38.1] pour le revêtement, l'Entrepreneur lui a fait suivre un courriel du sous-contractant Revêtement Jonathan Roy, où le 20 janvier 2022 (pièce B-2), le sous-traitant dit :

[38.1.1] « Les Travaux correctifs seront exécutés dans les meilleurs délais possibles en considération de nos échéanciers et des conditions hivernales ».

[39] Seulement après avoir emménagé ;

[39.1] il a constaté des problèmes au plancher de bois, il y avait plusieurs fissures qui apparaissaient sur le plancher ;

[39.1.1] il voyait qu'il y avait des fissures qui apparaissaient à plusieurs endroits, à beaucoup de planches, c'est le plancher utilisé à la grandeur de la maison, c'est assez généralisé ;

[39.1.2] la pièce B-3 est un courriel qui montre qu'il avait fait le suivi avec l'Entrepreneur qui a fait le suivi avec le sous-traitant le 16 mars 2022 (le Tribunal note ici que le contenu du courriel relève du fond) ; et

[39.2] à la suite du nettoyage au printemps ils ont constaté beaucoup de *scratches* (égratignures) aux fenêtres ;

[39.2.1] il l'a dit à l'Entrepreneur qui a répondu qu'il allait faire des retouches, lui il avait des réserves car il craignait que ce soit encore visible après ces retouches ;

[39.2.2] ils ont fait les retouches mais c'était visible, ce n'était pas beau puis ça a été dénoncé.

[40] Il a mandaté un autre inspecteur que Bruno Taillefer, soit Jonathan Caron, pour la raison suivante :

[40.1] quand il a parlé avec le gérant de chantier (Monette), ce dernier lui disait :

[40.1.1] que ce (Taillefer) n'était pas un bon inspecteur ;

[40.1.2] que dans d'autres dossiers il poussait trop, il exagérait ;

[40.2] lui (le Bénéficiaire) voulait reconfirmer le tout, il croyait au rapport de Bruno Taillefer mais il voulait revalider le tout en envoyant un autre inspecteur, qui est venu le 20 mai 2022 (partie de la pièce A-6) ;

[40.2.1] quand il a reçu le rapport Caron, du fait que les travaux n'avançaient pas comme pour le revêtement, ils ont décidé de procéder à une dénonciation à la GCR.

[41] La vidéo B-4, qu'il a prise au printemps (fonte des neiges), montre :

[41.1] de l'eau coule derrière le revêtement (l'eau dégoutte sur un coin) ;

[41.2] la guirlande attachée aux colonnes à l'intérieur montre des glaçons sur ces guirlandes à l'intérieur du balcon ;



- [41.3] de la glace derrière le revêtement (où il y a de la moulure en J la glace s'y accumule), il y en a à plusieurs endroits où il y a des fenêtres avec les moulures en J il y a de la glace et de l'eau et sur la porte de côté, sur le dessus des moulures en J.
- [42] Après la décision de l'Administrateur du 14 juillet 2023, pour les points reconnus sur le revêtement, l'Entrepreneur est venu pour voir à effectuer les travaux reconnus mais le Bénéficiaire leur a dit qu'ils allaient en arbitrage alors l'Entrepreneur n'a rien fait.
- [43] Les points de la décision du 14 juillet 2023 non reliés au revêtement ont été corrigés, ceux reliés non :
- [43.1] les points suivants sont réglés soit 1, 2, 8, et 9 ;
- [43.2] l'Entrepreneur n'a pas réglé (n'a pas fait) les points 4, 5, 6 et 7.
- [44] Pour la fenêtre arrière sous-sol (point 23), il y a eu des travaux refaits par l'Entrepreneur sur le terrain, il y avait des grosses pierres à déplacer sur le terrain juste à proximité de la fenêtre ;
- [44.1] lui il était en télétravail à la maison, et à un moment donné il a entendu un gros boum ;
- [44.1.1] il est sorti à l'extérieur et il a vu que la pelle-excavatrice était juste à proximité de cette fenêtre et quand c'est arrivé il l'a dit immédiatement, verbalement, au gérant de chantier (Monette) qui a répondu « je regarde ça » - ça s'est passé autour du 20 mai.
- [45] Rien ne se passait et il l'a montré à Jonathan Caron qui l'a mis dans son rapport et dénoncé.
- [46] Lui n'est pas monté sur le toit, il ignore si l'Entrepreneur est monté sur le toit.
- [47] Monsieur Lebel lui a mentionné que son métier était avocat ;
- [47.1] le Tribunal a dit à l'audience avoir vérifié sur le tableau de l'ordre du Barreau et qu'il ne l'était pas.
- [48] Enfin, c'est Monsieur Éric Lebel qui a rempli le formulaire préreception.
- [49] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur ;
- [49.1] le Tribunal note qu'il a d'abord été abondamment question de l'heure fixée pour débiter la visite des lieux du 3 décembre ;
- [49.1.1] même si le Tribunal conclut de la preuve que l'Entrepreneur n'était pas en retard (10h vs 10h30) cette question est jugée non pertinente pour ce qu'il doit décider ;
- [49.2] comme le courriel du Bénéficiaire du 22 novembre indique qu'il serait à la visite avec son inspecteur, à la question s'il avait déjà choisi son inspecteur, il répond oui, Bruno Taillefer ;



[49.2.1] il avait commencé à lui parler quelques (puis plusieurs) mois d'avance car la pré-livraison devait avoir lieu plus tôt ;

49.2.1.1. la date exacte il ne se souvient pas par cœur, la date avait été repoussée ;

49.2.1.2. le procureur a demandé un engagement (alors que la présente audience n'est pas un interrogatoire hors-cour) de produire les échanges de courriels avec son expert, ce à quoi autant le procureur du Bénéficiaire et le Tribunal se sont objectés ;

49.2.1.3. le procureur a alors affirmé que ce n'est pas l'échange qu'il voulait mais le mandat, qu'il avait le droit d'obtenir le mandat, le Code de procédure civile (article 235) étant à l'effet que l'expert peut (note du Tribunal : il n'est pas fait mention du *client*, de plus, la présente audience est devant un tribunal administratif) avoir à donner les instructions reçues, le procureur considère « très probant » de savoir à quelle date ses services ont été retenus et qu'est-ce qu'il lui a été demandé exactement ;

49.2.1.3.1. le Tribunal conclut qu'il ne voit absolument aucune pertinence vu ses conclusions sur l'objet de la présente audience, vu que la pièce A-5 mentionne que l'inspecteur a eu le mandat d'inspecter la maison et enfin, comme dans tout témoignage d'un expert à l'audience au fond, les premières questions à l'expert sont normalement, « quel a été votre mandat », le procureur pourra poser la question au fond à l'expert si cette question, qui est toujours posée, a été omise en interrogatoire principale ;

[49.3] toujours en contre-interrogatoire, à la question ;

[49.3.1] s'il a dit à Éric Lebel qu'il allait procéder à une inspection préachat avec l'inspecteur Taillefer le 30 novembre ;

49.3.1.1. il répond « je ne me souviens pas » ;

[49.3.2] le 22 novembre vous avez dit qu'il y aurait un inspecteur à la réception, vous ne lui avez pas avisé par la suite pour dire que le 30 novembre que Monsieur Taillefer serait sur place ;

49.3.2.1. il répond (au moins 4 fois) qu'il ne s'en souvient pas ;

[49.3.3] avez-vous jugé opportun d'aviser l'Entrepreneur de la visite du 30 novembre pour faire une visite conjointe ?



49.3.3.1. il répond non, parce que quand il a parlé avec Éric Lebel, il ne voulait pas d'inspecteur ;

49.3.3.1.1. le Tribunal rappelle que le contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur n'a pas été suivi du témoignage d'Éric Lebel ;

[49.4] il ne sait pas si Monsieur Taillefer est monté sur le toit, il l'a laissé faire son inspection, il n'est pas allé à l'extérieur avec lui, il ne l'a pas suivi, ça a duré peut-être 1 heure 30, il ne se souvient pas exactement ;

[49.5] il ne sait pas si Monsieur Caron est monté sur le toit, il l'a aussi laissé faire sans le suivre ;

[49.6] c'est sa 4^e maison, mais la première fois qu'il fait une dénonciation à un plan de garantie ;

[49.7] au 7 décembre (emménagement), les revêtements de plancher étaient complétés ;

[49.8] à la question, vous avez constaté que le plancher craque quand vous êtes entré?

[49.8.1] il répond non, mais il ne se souvient pas quand il l'a constaté la première fois.

Plaidoiries

Bénéficiaires

[50] Le procureur des Bénéficiaires a produit un plan d'argumentation et a aussi plaidé le fond.

[51] Il plaide que Monsieur Lebel a dit qu'il n'était pas question qu'un inspecteur fasse l'inspection lors de la préreception et qu'il ne voulait pas un inspecteur en sa présence.

[52] L'inspection préreception n'a duré que 30 minutes sans l'inspecteur.

[53] Monsieur Lebel a dit qu'il allait donner ses commentaires sur le rapport Taillefer, ce qui n'a pas eu lieu.

[54] Il faut se mettre dans la peau du Bénéficiaire quand il a remis le rapport à l'Entrepreneur.

[55] Il plaide qu'en aucun moment, Monsieur Préfontaine (Bénéficiaire) ou Monsieur Lebel (Entrepreneur) ne sont montés sur le toit pour regarder le revêtement, ni pour vérifier les moulures anti-rongeur, personne n'a remarqué que les moulures étaient absentes ou que les fourrures empêchaient l'écoulement de l'eau.

[56] Le Bénéficiaire n'a pas regardé sous le parement pour la fourrure à l'horizontal, il ne connaît pas le Code National du Bâtiment ni le Guide d'installation du fabricant, y compris pour les moulures en J.



- [57] Il conteste, vu la durée de l'inspection préreception et l'absence de l'inspecteur Taillefer, que l'on puisse conclure que l'inspection préreception a été faite en présence de l'inspecteur Taillefer.
- [58] Il a dénoncé un assemblage de problèmes sur l'enveloppe de bâtiment et le revêtement.
- [59] Le rapport Taillefer aux pages 16 et 64 affirme que le revêtement ne respecte ni le Code ni le Guide d'installation du fabricant.
- [60] En janvier 2022, on lui a dit que les travaux correctifs allaient être faits dans les meilleurs délais et le Bénéficiaire a conclu que tout le revêtement allait être changé, ce qui inclut le point 19 de la décision.
- [61] Le Bénéficiaire s'est fait dénigrer l'inspecteur Taillefer.
- [62] L'inspecteur Caron est allé plus loin, il est monté sur le toit.
- [63] Les Bénéficiaires ont remarqué à la vidéo que de la glace était présente (aux fenêtres et au revêtement), ce n'est qu'à la fonte des neiges qu'ils ont été à même de voir le problème d'eau à l'intérieur de revêtement, que le revêtement et le Mac ne respectaient la règle de l'art (point 28).
- [64] Non seulement ça a été dénoncé dans un délai raisonnable, sinon c'était dans le rapport Taillefer si on considère que c'est apparent.
- [65] Il plaide que des points du revêtement ont été considérés autant comme :
- [65.1] cachés et non apparents ;
 - [65.2] qu'apparents ;
- il y a une incongruité avec ce que le conciliateur a jugé comme apparent et non dénoncé.
- [66] Lors de la préreception, où les Bénéficiaires étaient seuls avec Monsieur Lebel, on ne peut pas imposer aux Bénéficiaires la connaissance qu'ils n'ont pas au niveau du bâtiment, ni connaître les Guides d'installation ;
- [66.1] si on considère que l'inspection préreception s'est faite en l'absence de l'inspecteur, et que le Bénéficiaire était seul lors de la visite, le vice et la malfaçon n'étaient manifestement pas apparentes pour déterminer que les moulures en coin peuvent avoir un impact sur le bâtiment.
- [67] Le problème des planchers est apparu à la suite de la réception, il l'a dénoncé.
- [68] Pour les fenêtres, les tribunaux ont déjà décidé que la saleté peut entraîner un défaut non apparent, ici les travaux n'étaient pas terminés, c'est seulement lors du grand ménage qu'il a constaté le tout.
- [69] La fenêtre du sous-sol, il y a un problème avec l'excavatrice qui a fait le dommage, avec la pelle ou avec une roche, il a entendu un boum et l'a dénoncé au gérant de chantier.
- [70] En réplique, il souligne qu'un arbitre a déjà jugé que la remise d'un rapport est équivalente à une dénonciation.



[71] Il pointe aussi que le conciliateur a dit au point 16 ne pas avoir accès, comment obliger un quidam comme le Bénéficiaire à monter pour voir sur le toit pour voir les grilles anti-rongeurs ou les fourrures de toit un peu partout sur le bâtiment.

Entrepreneur

[72] Le procureur de l'Entrepreneur plaide que le Bénéficiaire a mis l'emphase sur des éléments qui ne lui sont d'aucun secours.

[73] Il s'agit de délais administratifs prévus au *Règlement*.

[74] Le Bénéficiaire a parlé d'une certaine intimidation, d'un mécontentement dans le déroulement des travaux ou toutes sortes de raisons pour noyer le poisson sur la question, pourquoi il n'a pas respecté le délai.

[75] Il ne s'est pas déchargé de son fardeau.

[76] Le Bénéficiaire a affirmé être « sous l'impression » ou « dans sa tête », ce n'est d'aucun secours, s'il croyait que le revêtement devait être changé, il aurait dû faire les démarches nécessaires auprès de la GCR, il n'y a rien de concret pour dire pourquoi le délai n'a pas été respecté.

[77] Par exemple, pour les fenêtres, il s'en est rendu compte en faisant le grand ménage, les délais du *Règlement* ne sont pas conditionnels à la décision du bénéficiaire de faire son ménage, ça ne peut pas être ça.

[78] Dans la cause citée par le procureur, on a constaté le vice quand on a découvert un rat, ici, l'inspecteur Caron est monté sur le toit et il l'a vu, et pas dénoncé dans les délais.

[79] La décision rendue par GCR est claire, le Bénéficiaire avait le fardeau de prouver que les délais étaient respectés.

[80] Le Tribunal doit conclure au rejet des réclamations.

Administrateur

[81] Les Bénéficiaires avaient l'obligation de prouver pourquoi la décision de la GCR doit être renversée.

[82] On fait souvent référence au rapport Taillefer, mais il n'a pas été transmis à la GCR et le recours est contre la GCR et non contre l'Entrepreneur, on ne peut pas reprocher à l'Administrateur de ne pas faire son travail s'il n'est pas avisé.

[83] Comme l'a dit la Cour d'appel dans *Desindes*, *tout le processus est obligatoire et d'ordre public et doit être respecté et dans la mesure où ce n'est pas fait on ne peut pas s'en plaindre par après*.

[84] Le Tribunal doit conclure au rejet des réclamations vu l'absence de preuve d'une erreur dans la décision de Monsieur Bissonnette.



DÉCISION

[85] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que de conclure à la recevabilité en vertu du *Règlement* des dénonciations des Bénéficiaires, pour les motifs qui suivent.

Recours en vertu du *Règlement*

[86] C'est à bon droit que le procureur de la GCR a rappelé que le recours des Bénéficiaires est à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie et non un recours de droit commun contre l'Entrepreneur.

[87] L'Administrateur gère la « garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles ».

[88] L'Administrateur est soumis à un *Règlement* qui a été décrété par le Législateur pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir le bâtiment des Bénéficiaires selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises¹ comme étant d'ordre public.

Procédure prévue par le *Règlement* d'ordre public

[89] C'est à bon droit que le procureur de la GCR a rappelé l'arrêt *Desindes*² et plaidé que *tout le processus est obligatoire et d'ordre public et doit être respecté et dans la mesure où ce n'est pas fait on ne peut pas s'en plaindre par après*.

[90] La Cour d'appel a établi dès 2004 dans *Desindes* que (renvois omis) :

[10] La [Loi sur le bâtiment](#) (L.R.Q. c. B.-1.1 ci-après la *Loi*) oblige les entrepreneurs généraux à détenir une licence, ce qu'ils ne peuvent obtenir à moins de remplir certaines conditions. L'une d'elles est l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

[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.

[91] C'est tout le *Règlement* qui est d'ordre public, pas seulement l'article 10 cité par la GCR dans sa décision et, pour rappel :

[91.1] le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas

¹ *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* [2013 QCCA 1211](#) paragraphe [18]; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* [2011 QCCA 56](#) paragraphe [13]; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* [2004 CanLII 47872 \(QC CA\)](#), AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), <<https://canlii.ca/t/1jgvr>>



déjà été produite devant l'Inspecteur-conciliateur qui a rédigé la décision au nom de l'Administrateur ;

[91.1.1] en 2018, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*³ a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

[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. [...];

[91.1.2] en 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*⁴ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.

Plancher et fenêtre au sous-sol

[92] Quant aux points 23 et 26, la preuve démontre par le témoignage du Bénéficiaire qui n'a pas fait l'objet d'une contre-preuve, que :

[92.1] point 23 : la découverte de l'état de la fenêtre du sous-sol dénoncé relève d'un évènement survenu après la réception et après l'emménagement ;

[92.1.1] de façon subsidiaire, le Tribunal a noté que la décision de l'Administrateur au point 23 semble contradictoire : d'une part, il est écrit « l'analyse du dossier permet de comprendre que ce dommage n'était pas présent au moment de l'inspection préreception », mais ajoute « la visite des lieux nous a permis de constater que le point 23 rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 [...] dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou [...] dans les 3 jours qui suivent » ;

³ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

⁴ 2006 CanLII 60492 (Jeffrey Edwards, alors arbitre adj. j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1v6fh>>; voir aussi *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^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].



[92.1.2] de façon subsidiaire, la conclusion du Tribunal aurait été la même sans cet évènement postérieur allégué pour les mêmes motifs exposés dans la section suivante sur les autres points ;

[92.2] point 26 : la découverte de l'état des planchers dénoncé en juin 2023 n'était pas apparente ni lors de la réception ni lors de l'emménagement.

L'inspection préreception tel que fixée au Règlement

[93] D'une part, la seule preuve au dossier est le témoignage crédible du Bénéficiaire Alexandre Préfontaine en présence de l'Entrepreneur Éric Lebel, témoignage non contredit par qui que ce soit :

[93.1] les Bénéficiaires avaient demandé à avoir un inspecteur en bâtiment, Bruno Taillefer, de présent avec eux pour le jour de l'inspection préreception ;

[93.1.1] mais *ceci nous avait été refusé*, Monsieur Lebel (Entrepreneur) leur avait dit que l'inspecteur, ça prenait beaucoup trop de temps ; le même inspecteur (Taillefer) avait fait une inspection chez un voisin précédemment et ça avait pris vraiment trop de temps et il (Éric Lebel) n'avait pas le temps pour ça.

[94] Pourtant, le même Entrepreneur a signé le 3 décembre 2021 le Formulaire d'inspection préreception (pièce A-4, page 44/341 du cahier de pièces de l'Administrateur) qui mentionne en première page :

[94.1] « L'inspection préreception doit être faite conjointement par le ou les bénéficiaires de la garantie et l'entrepreneur. Si le ou les bénéficiaires ne possèdent pas de bonnes connaissances en construction, ils **peuvent choisir d'être accompagnés par la personne de leur choix pour l'inspection préreception** ».

[95] D'autre part, l'article 17 du *Règlement* débute ainsi :

IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie

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. [...]

[96] L'Annexe II du *Règlement* stipule au paragraphe 13 :

L'entrepreneur s'engage:

[...] 13° à effectuer une inspection préreception **conjointement** avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au



professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur.

[97] Puis l'article 19.1 du *Règlement* ajoute :

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.

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

[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 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*.

[100] De façon subsidiaire, à supposer que le contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur avait visé à démontrer que les Bénéficiaires avaient renoncé à leur droit prévu au *Règlement* d'effectuer une inspection préreception conjointe avec l'Entrepreneur et leur inspecteur Taillefer, le *Règlement* stipule, puisqu'il est d'ordre public, à l'article 140 : **140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.**

[101] La position du Tribunal soussigné est conforme avec l'état du droit quant au formalisme de l'inspection préreception prescrit au *Règlement*, tel que souligné dans de nombreuses décisions arbitrales :



[101.1]en 2018, dans l'affaire *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*⁵, notre collègue, Yves Fournier, arbitre, écrit :

[165] Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que les processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection furent bafoués par l'entrepreneur. N'oublions pas que ce dernier avait toujours un devoir d'information face à la bénéficiaire.

[166] La maxime latine : « *Non adimpleti contractus* » qui gouverne les obligations contractuelles des parties est reconnue par nos tribunaux. Ainsi, l'une des parties à un contrat de garantie ne peut déplorer à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle-même n'a pas respecté les siennes ;

[101.2]en 2012, dans l'affaire *Levesque et Sebecam Rénovations*⁶, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[27] Quant au caractère d'ordre public du règlement, l'entrepreneur ne l'a pas respecté et il faut se poser la question : est-ce que seul le consommateur doit en subir les conséquences ? ;

[101.3]en 2008, notre consœur Johanne Despatis écrit dans *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hyppolyte c. 9129-2516 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁷ :

Ainsi, le *Règlement* entoure cette question de la réception d'un indéniable formalisme [...]. En bref, il ne s'agit pas d'une simple formalité. ;

[101.4]en 2006 notre même consœur dans l'affaire *Proulx et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et Construction Stéphane Bédard Inc.*⁸ écrit :

[10] Le Règlement définit à son article 8 la *réception du bâtiment* comme étant: « *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.* »

[11] Avec égards, la réception dont il s'agit à cette disposition revêt un certain caractère formel et cet « acte » n'a jamais eu lieu ici malgré les demandes répétées des bénéficiaires. Ces derniers n'ont été ni négligents ni nonchalants. [...]

[14] Ainsi, aussi bien en droit qu'en équité, j'estime qu'il serait tout à fait contraire au *Règlement* et inéquitable que les bénéficiaires se voient

⁵ *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 CanLII 132576 (QC OAGBRN) (Yves Fournier, arbitre), <<https://canlii.ca/t/hxr3v>>

⁶ AZ-50844665, CCAC, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

⁷ GAMM 2008-09-002, 20 novembre 2008, M^e Johanne Despatis, arbitre.

⁸ GAMM 0603-8236, 19 juin 2006, M^e Johanne Despatis, arbitre.



opposés des formalités normalement destinées à faire apparaître le droit et à assurer l'équité en raison du comportement inacceptable de l'entrepreneur. Après tout, le *Règlement* existe notamment pour prémunir les bénéficiaires contre des situations de cet acabit.

[102] Il y a trois mois, le Tribunal soussigné a écrit dans *Trudel et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*⁹ :

[60] Nicolas Bélanger [note : employé de l'Entrepreneur] a témoigné à l'audience s'être présenté le 31 août 2021 pour l'inspection préreception ;

[60.1] mais quand il a vu que la Bénéficiaire avec une inspectrice professionnelle Madame Gagnier, il est parti ajoutant qu'il était normal qu'il quitte car il avait conclu sa présence non nécessaire vu la présence de Madame Gagnier ;

[60.1.1] le Tribunal a rappelé à l'audience que c'était une erreur de droit, le *Règlement* prévoyait une inspection conjointe de l'Entrepreneur et de la Bénéficiaire.

[103] Pour tous ces motifs, vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que de déclarer bonne, valable et recevable en vertu du *Règlement*, la dénonciation des Bénéficiaires.

Conférence téléphonique de gestion et audition de l'arbitrage au fond

[104] Une courte conférence de gestion s'est tenue à la fin de l'audience.

[105] Les parties et l'Administrateur ont déclaré être disponibles le vendredi 27 septembre 2024 à 9 :00 pour une courte conférence de gestion à la suite de la présente sentence.

[106] Les parties et l'Administrateur ont déclaré être disponibles de façon conditionnelle pour procéder sur le fond les jeudi 14 et 15 novembre 2024 ;

[106.1] la condition est une confirmation par le procureur des Bénéficiaires de sa disponibilité pour les 14 et 15 novembre 2024, qu'il devra communiquer à tous au plus tard, le mercredi 16 octobre 2024 à 16 :30 ;

[106.2] alternativement, en cas de non-disponibilité du procureur des Bénéficiaires pour les 14 et 15 novembre 2024, toutes les parties ont déclaré être disponibles les mardi et mercredi, 14 et 15 janvier 2025.

COÛTS

[107] 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.

⁹ *Trudel et Terrain DEV Immobilier inc. (Terrain Dev Construction)*, 2024 CanLII 71469 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné arbitre), <<https://canlii.ca/t/k6327>>



[108] Vu les faits, vu le *Règlement*, vu les conclusions, les coûts de l'arbitrage pour la présente seront à la charge de l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

CONCLUSION

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

[109.1] **DÉCLARE** bonne, valable et recevable en conformité avec le *Règlement*, la dénonciation des Bénéficiaires pour les points 18, 19, 21, 23, 26, 27, 28 dans le dossier S23-081001-NP **ET REJETTE** la décision de l'Administrateur quant aux délais de dénonciation seulement ;

[109.2] **AVIS DE CONVOCATION – CONFÉRENCE DE GESTION**

[109.2.1] **CONVOQUE** les parties et l'Administrateur à une conférence de gestion par appel téléphonique le vendredi 27 septembre 2024 à 9:00 a.m. au numéro de téléphone qui leur sera communiqué dans le courriel accompagnant la présente sentence ;

[109.3] **AVIS DE CONVOCATION - AUDIENCE AU FOND**

[109.3.1] **FIXE** l'audition au fond par moyens technologiques (Zoom) aux dates suivantes :

109.3.1.1. de façon conditionnelle pour procéder sur le fond les jeudi 14 et 15 novembre 2024 ; la condition étant une confirmation par le procureur des Bénéficiaires de sa disponibilité **ET ORDONNE** au procureur des Bénéficiaires de communiquer au Tribunal, avec le procureur de l'Entrepreneur et le procureur de l'Administrateur par courriel au plus tard, le mercredi 16 octobre 2024 à 16:30, pour confirmer s'il est disponible ou non pour les 14 et 15 novembre 2024 ;

109.3.1.2. alternativement, en cas de non-disponibilité du procureur des Bénéficiaires pour les 14 et 15 novembre 2024, **FIXE** l'audition au fond les mardi et mercredi, 14 et 15 janvier 2025 ;

[109.4] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur Construction Mera Inc. 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 3 septembre 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Pour les Bénéficiaires :
M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien

Pour l'Entrepreneur :
M^e Alexandre Grandmont
Normandin Gravel Rhéaume

Pour l'Administrateur :
M^e Marc Baillargeon

