

# 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 : 190230-11735  
N° dossier CCAC : S24-080801

---

Entre

**Édith Lebel**  
**Mathieu Pelletier**  
Bénéficiaires

ET

**Expert Maisons Inc./Goscobec**  
Entrepreneur

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Édith Lebel  
Mathieu Pelletier

Pour l'Entrepreneur : Jacob Laprise  
Philippe Beaudoin

Pour l'Administrateur : absent

Date de l'audience : 24 septembre 2024

Date de la sentence : 1<sup>er</sup> octobre 2024

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Édith Lebel  
Mathieu Pelletier  
141 rue Saint-Louis  
La Pocatière, Qc. G0R 1Z0

### ENTREPRENEUR :

Expert Maisons Inc./Goscobec  
103 rue Louis-Philippe-Lebrun  
Rivière-du-Loup, Qc. G5R 5W5

### 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

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

### Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 7 novembre 2020;

A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 7 novembre 2020;

### Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 5 avril 2024, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 4 avril 2024;

➤ Rapport d'inspection de Archambault Inspections préparé par Sylvain Archambault et daté du 2 janvier 2024 (voir A-14);

A-4 Formulaire de réclamation daté du 15 mai 2024;

A-5 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 mai 2024, incluant:

➤ Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-3);

➤ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);



Correspondance(s)

A-6 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant la réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation;

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

A-7 Plan de production du bâtiment,

A-8 Fiches techniques nommées Test-1 et Test-2;

A-9 Devis de soumission Expert Maison;

A-10 Ordre de modification interne daté du 18 novembre 2020;

A-11 Page 4 du devis de soumission signée et datée du 4 décembre 2020,

A-12 En liasse, divers ordres de modifications entre les dates du 24 février 2021 et du 22 mars 2021;

A-13 Lettre de quittance d'Expert Maison datée du 30 août 2021 et signée en date du 21 septembre 2021;

A-14 Rapport d'inspection de Archambault Inspections préparé par Sylvain Archambault et daté du 2 janvier 2024;

A-15 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-16 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 juillet 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-17 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 9 août 2024, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 8 août 2024;
- Décision de l'Administrateur datée du 12 juillet 2024 (voir A-16);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 août 2024;

A-18 Curriculum Vitae du conciliateur.



## Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier à la suite 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 12 juillet 2024, reçue par le Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) le 8 août 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 9 août 2024.
- [2] Par courriel du 27 août dernier, la GCR a écrit :
- 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] Les Bénéficiaires ont confirmé que parmi les différends qu'ils ont eu avec la décision de l'Administrateur du 12 juillet 2024, qu'ils demandent au Tribunal de trancher, ne reste que le point 3 :
- [3.1] 3. Plancher qui émet des bruits de craquements sous le pas ;
- [3.2] les Bénéficiaires ayant informé le Tribunal en début d'audience avoir réglé hors cour leurs différends quant aux points 1 et 2.
- [4] Il a été entendu lors de la conférence de gestion que leur expert, l'inspecteur en bâtiment Sylvain Archambault, membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, témoigne par l'entremise de son rapport écrit (pièce A-14).
- [5] Dans ce dossier, la GCR a fixé la date de réception des travaux au 1<sup>er</sup> août 2021, faute d'une inspection pré-réception conjointe des Bénéficiaires et l'Entrepreneur conformément à l'article 17<sup>1</sup> du *Règlement*.

### Point 3. Plancher qui émet des bruits de craquements sous le pas

- [6] Les Bénéficiaires ont dénoncé :

Planchers du 2e étage surtout, 1er également, grincent progressivement de plus en plus – Date de la première observation : (laissé en blanc)

---

<sup>1</sup> 17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

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



Défaut progressif, le plancher craque sous nos pas et à distance de nos pas également (point 12 du rapport en pièces jointes). Il y a mouvement du sol sous nos pas au centre de la chambre sud-ouest où il y eu le plus de dégât d'eau. La compagnie a toujours répondu que le code du bâtiment avait été respecté (pas obligé de visser et coller), **toutefois les panneaux de particules imbibés d'eau n'ont pas été changés et c'est ce qui explique** que le plancher décolle progressivement = gros bruits! (caractères gras du Tribunal)

[7] Dans son rapport d'expert, l'inspecteur en bâtiment Archambault avait écrit :

12) Nous avons pu constater que le plancher au 2e dans la chambre grinçait anormalement lorsque nous marchions dessus. **Ceci est possiblement causé par le surplus d'eau lors du déluge du mois de mai 2021. Les panneaux auraient dû être changés suite au déluge.** Le code du bâtiment article 9.23.15.2 2): (caractères gras du Tribunal)

[8] Dans sa décision du 12 juillet 2024, la GCR statue ainsi :

Au cours du mois de janvier 2023, les bénéficiaires constatent qu'une partie du plancher du corridor de l'étage et une partie de celui de la chambre avant droite émettent des bruits de craquements sous le pas et que dans la salle d'eau du rez-de-chaussée, les joints de céramique s'effritent à cause du mouvement du sous-plancher.

Ils mentionnent que cette situation s'est aggravée avec le temps.

Les bénéficiaires expliquent que pendant la construction, une infiltration d'eau a endommagé le plancher de l'étage, de même qu'une partie du rez-de-chaussée.

À l'époque, les bénéficiaires avaient loué des ventilateurs et des chaufferettes afin de procéder à l'assèchement, dont les coûts avaient été assumés par l'entrepreneur dans le cadre de la signature d'une quittance incluant aussi d'autres travaux.

Dans cette quittance, contrairement aux prétentions de l'entrepreneur, les bénéficiaires n'ont pas renoncé aux droits qu'ils pourraient avoir relativement au sous-plancher.

Les bénéficiaires indiquent aussi que préalablement à l'année 2023, le plancher craquait aux endroits mentionnés mais c'est en janvier 2023 qu'ils ont pu constater que les bruits de craquements étaient vraiment anormaux et c'est à ce moment qu'ils ont contacté l'entrepreneur.

En janvier 2023, l'entrepreneur a informé les bénéficiaires que la structure du plancher était conforme et qu'il ne ferait pas de correction

Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater des craquements importants sur une partie du plancher du corridor de l'étage et sur une partie de celui de la chambre avant droite, de même que l'effritement des joints de céramique à la salle d'eau du rez-de-chaussée.

Il faut ajouter que les bénéficiaires ont informé l'administrateur que tous les revêtements de plancher ont été installés par un sous-traitant qu'ils ont eux-mêmes



mandaté et payé et que ces travaux ne relèvent donc pas de l'entrepreneur d'origine.

**L'administrateur constate qu'entre janvier 2023 et avril 2024, il s'est écoulé plus de quatorze mois avant que les bénéficiaires ne dénoncent la situation à l'administrateur et est d'avis que ces délais sont déraisonnables.** (caractères gras du Tribunal).

Analyse et décision

Pour statuer sur le point 3, l'administrateur doit référer à l'article 10 du Règlement, lequel réfère à la couverture de la garantie relative au parachèvement, malfaçon, vice caché et vice majeur (vice de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol).

Selon notre analyse et considérant ce qui précède, nous constatons que le délai de dénonciation des bénéficiaires dans ce cas-ci est déraisonnable.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 3.

### Témoignages à l'audience

#### Édith Lebel

- [9] La Bénéficiaire affirme que pour bien comprendre la raison du délai de dénonciation sur ce point, il faut mettre en contexte leur situation face à leur maison.
- [10] Sans entrée dans tous les détails de la construction, la livraison du 25 mai 2021 s'est effectuée dans des conditions exécrables de pluie et de vent, entraînant des dégâts d'eau importants qui n'ont pas été corrigés avant plusieurs jours.
- [11] Le bardeau d'asphalte n'était pas posé.
- [12] Il y a eu déluge de peut-être trois pouces d'eau, l'eau est rentrée partout, dans la cellulose du grenier, ça dégoutait sur le gypse, ça dégoutait partout dans la maison.
- [13] Avant de fermer avec le bardeau, il était rentré peut-être trois pouces d'eau.
- [14] Ces dégâts d'eau n'ont pas été corrigés avant plusieurs jours et après plusieurs appels insistants pour qu'il se passe quelque chose.
- [15] Sur les photos de l'inspection (photos #27 et #28), on voit les matériaux détremvés, photos prises le 25 mai 2021 par le Bénéficiaire, ça ressemblait à ça.
- [16] La photo du 27 mai (#29) on voit la cellulose pochée pleine d'eau.
- [17] On a asséché tout ça, certaines feuilles de gypse ont été remplacées, les planchers de particules dans le fond de leurs planchers étaient des panneaux de particules n'ont pas été changés bien que détremvés, puisque l'eau dégoutait des plafonds des deux étages par les avertisseurs de fumée.



- [18] Dans le rapport de l'inspecteur Archambault, il est écrit que d'après le Code du bâtiment, 9.23.15.2, les panneaux de particules ne doivent pas être exposés aux intempéries parce qu'il peut y avoir détérioration des panneaux qui diminue la résistance aux charges de la pesanteur prévu par un fléchissement excessif des supports de revêtement de sol.
- [19] Ensuite, de nombreuses erreurs en usine ont dû être corrigées par les sous-traitants électriciens et plombiers, à chaque fois il fallait se battre pour que ça se fasse et les corrections rempiraient les problèmes soulevés.
- [20] Après des semaines à se parler pour que les choses avancent et soient de bonne qualité, le Bénéficiaire s'en emporté, au-delà du cadre des bonnes relations ;
- [20.1] il y a eu une quittance qui ont mis fin aux travaux de l'Entrepreneur.
- [21] La quittance, datée du 30 août 2021, est produite en A-13 ;
- [21.1] le Tribunal a noté que cette pièce était une offre monétaire signée par l'Entrepreneur aux Bénéficiaires avec une liste de points couverts et non une quittance signée par toutes les parties ;
- [21.1.1] la Bénéficiaire a répondu que les Bénéficiaires ont signé cette lettre (produite en A-13) plus ou moins la même journée et l'ont renvoyée à l'Entrepreneur.
- [22] Le craquement s'est accentué progressivement comme indiqué dans le rapport d'expert :
- [22.1] c'est en janvier 2023 que les Bénéficiaires ont avisé l'Entrepreneur.
- [23] Si c'est juste en janvier 2023 qu'ils ont contacté l'Entrepreneur, c'est que les planchers ne craquaient pas avant de cette manière, ça a été un problème progressif, c'est pour cela que la date de découverte n'était pas écrite sur le formulaire de dénonciation, ce n'est pas à une date de 2022, ça a été comme progressif.
- [24] L'Entrepreneur est venu réparer un fascia extérieur et en ce qui concerne les planchers, la chargée de projet, employée du service à la clientèle de l'Entrepreneur lui a dit qu'ils avaient été faits de manière convenable mais sans venir vérifier le bruit dont on parlait.
- [25] Les Bénéficiaires se sont dits qu'ils n'avaient pas le choix de vivre avec ça, ils ont essayé d'oublier les craquements, les mois ont passé et ils n'ont pas pensé à la GCR tout de suite.
- [26] Leurs vies vont à 100 milles à l'heure, avec deux enfants en bas âge s'accumulent les rendez-vous et les virus, ils travaillent à temps plein ; de plus, ils s'occupent de l'entretien d'un édifice, le Bénéficiaire a eu un accident avec blessures en janvier 2023 nécessitant plusieurs semaines de rétablissement, en plus de récoltes et de déneigement, il y a la difficulté de la gestion travail-famille, en plus d'une succession.



- [27] A l'automne 2023, les Bénéficiaires ont allumé à l'idée de faire venir un inspecteur indépendant pour voir si leur problème est légitime ;
- [27.1] ça a reporté de quelques mois la dénonciation à la GCR ;
    - [27.1.1] trouver un inspecteur, (contacté début décembre 2024) ;
    - [27.1.2] fixer un rendez-vous, (venu le 2 janvier 2024) ;
    - [27.1.3] rédaction du rapport (sorti en avril 2024) ;
    - [27.1.4] dénonciation à la GCR (4 avril 2024).
- [28] Malgré qu'il s'agisse d'un projet d'un demi-million de dollars, ils sont pris à vivre avec un plancher qui craque, ils ne sont pas fiers de faire visiter leur deuxième étage.
- [29] Oui il y a eu un délai mais il n'a pas été volontaire.
- [30] Des délais il y en a partout, dans chaque domaine : c'est le 4 avril qu'ils ont envoyé une dénonciation, visite le 20 juin, décision le 12 juillet, c'est le 24 septembre qu'ils sont en arbitrage.
- [31] L'inspectrice de la GCR ne lui a pas demandé pourquoi il y avait eu un délai de dénonciation, elle lui aurait expliqué.
- [32] Les rapports de l'expert et de la GCR ont noté un bruit anormal, Monsieur Baudoin présent à la visite a dit que le bruit était indéniable.
- [33] C'est pour toutes ces raisons, qu'elle a eu ces délais.
- [34] Le Bénéficiaire intervient et dit que (comme l'a dit son inspecteur) le fait que le sous-plancher était mouillé, ça dégrade le produit ;
- [34.1] la Bénéficiaire ajoute que c'est là qu'il (l'inspecteur) a sorti le Code du bâtiment qui dit de limiter la probabilité d'exposition à l'eau puisque ça accélère la détérioration des panneaux, pouvant engendrer une résistance inadéquate des charges, un fléchissement.
- [35] Le Tribunal lui a demandé :
- [35.1] entre août 2021 et janvier 2023, avez-vous contacté l'Entrepreneur à ce sujet ?
    - [35.1.1] elle répond non parce que le bruit est arrivé progressivement ;
  - [35.2] entre janvier 2023 et avril 2024, avez-vous contacté l'Entrepreneur à ce sujet ?
    - [35.2.1] elle répond qu'en janvier 2023 les Bénéficiaires leur ont demandé, l'Entrepreneur a décidé qu'ils ne venaient pas et ils sont restés comme ça, sans savoir quoi faire jusqu'à ce qu'ils pensent à la GCR et à faire venir un inspecteur et ça a déboulé à partir de décembre ;
  - [35.3] quand a été votre dernier contact avec l'Entrepreneur ?
    - [35.3.1] elle répond le 31 janvier 2023 ;





[35.4] quand il est écrit dans la décision que c'est un sous-traitant qui a fait les revêtements de plancher, ça a été fait quand ?

[35.4.1] elle répond juillet 2021.

[36] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[36.1] quand on a discuté de la quittance, aviez-vous pris beaucoup de travaux en charge à la suite du dégât d'eau :

[36.1.1] elle répond qu'elle avait pris en charge les ventilateurs, et la chaufferette la nuit de la livraison, pour essayer de faire sécher ce qu'on pouvait ;

[36.1.2] quand la maison a été livrée, ils ont posé le bardeau après le déluge, après cela tout le monde est parti, ils ont laissé cela en plan ;

[36.1.3] eux ont fait la location de ventilation ;

36.1.3.1. c'est ça qui était dans la quittance, la première nuit on avait fait ventiler ;

[36.2] avez-vous fait assécher les matériaux de la maison :

[36.2.1] le Bénéficiaire répond : pas suffisamment ;

[36.2.2] la Bénéficiaire répond « ce n'était pas à nous de le faire », ils l'ont fait pour sauver le plus possible les meubles, tout le monde est parti et a laissé le déluge dans la maison ;

[36.3] est-ce que la compensation (citée dans la quittance) faisait référence aux ventilateurs que vous avez loués ?

[36.3.1] elle répond oui ;

[36.3.2] le Tribunal intervient :

36.3.2.1. on voit à la quittance (deuxième élément) « location de ventilateurs et de chaufferette » mais où c'est marqué « plancher » ?

36.3.2.2. la Bénéficiaire répond qu'il n'y a rien d'écrit dans la quittance ;

[36.4] quand la maison a été livrée, est-ce que le plancher craquait ?

[36.4.1] elle répond non, l'objet de sa plainte à la livraison était que le sous-plancher n'était pas vissé, et elle savait que dans les bonnes pratiques, normalement ça devrait être vissé, c'était cloué, c'est de ça qu'on s'est plaint à la livraison avant de poser des couvre-planchers ;

[36.5] est-ce qu'on vous a envoyé les preuves comme quoi on était conforme avec leur fabrication ?



- [36.5.1] elle répond oui, vous avez montré que vous aviez suivi le Code du bâtiment mais comme l'a écrit leur inspecteur, ce n'était pas dans les meilleurs standards, les panneaux de particules (le sous-plancher) avaient été mouillés et ça devenait un problème ;
- [36.6] est-ce que les couvre-planchers étaient à la charge de l'Entrepreneur?
- [36.6.1] elle répond non ;
- [36.7] est-ce que vous avez engagé une compagnie pour faire le couvre-plancher?
- [36.7.1] elle répond oui ;
- [36.8] est-ce que cette compagnie c'était des professionnels ;
- [36.8.1] elle répond oui ;
- [36.9] lorsque le professionnel a posé le couvre-plancher, a-t-il mentionné quelques choses par rapport au sous-plancher?
- [36.9.1] elle répond non ;
- [36.10] est-ce que le sous-plancher était mouillé quand il a posé le couvre-plancher ?
- [36.10.1] elle répond pas la surface visible, en-dessous on ne peut pas savoir mais sur la surface visible ce n'était pas mouillé c'est sûr ; mais on voyait que c'était cloué et non vissé ça se voyait ;
- [36.10.2] le Bénéficiaire rajoute que « si on avait su ça la maison ne serait jamais sortie de chez vous » ;
- [36.11] vous êtes d'accord que la maison est faite selon le Code du bâtiment ?
- [36.11.1] le Bénéficiaire répond selon le Code au plus faible, la plus faible manière de faire au Code du bâtiment ;
- [36.11.2] la Bénéficiaire répond au minimum des normes ;
- [36.12] suite au craquement, avez-vous fait appel à votre installateur de couvre-plancher ?
- [36.12.1] elle répond non, parce que le craquement, il est comme dans le mur ;
- 36.12.1.1. quand on marche, en dessous du plancher, quand la conciliatrice de la GCR est venue avec Monsieur Baudouin, il y a un mur, ça se passe au niveau du sous-plancher et on entend comme cogner dans le mur aussi ;
- [36.13] est-ce que les matériaux que vous dites mouillés sont bien au sol ?
- [36.13.1] elle répond oui, quant à savoir pourquoi on l'entend dans le mur, elle n'est experte, deux inspecteurs sont venus, ils étaient



en accord qu'il y avait un craquement quand on marchait, elle a entendu Monsieur Baudouin dire que c'est comme un bruit de tuyau dans le mur, mais elle n'en sait pas plus dans le domaine ;

[36.14] les craquements ont débuté en janvier ?

[36.14.1] elle répond non, on a fait une plainte en janvier, mais les craquements ont été comme progressivement les mois précédents.

### **Philippe Baudouin**

[37] Philippe Baudouin est chargé de projet et inspecteur pour l'Entrepreneur, il est aussi charpentier-menuisier, il travaille en gestion de projet depuis environ dix ans.

[38] Quand on a marché en haut pendant l'inspection de la conciliatrice de la GCR, le bruit principal qui sonnait le plus fort qu'on entendait quand on marchait, ça semblait venir du mur ;

[38.1] il avait mentionné que ça se pouvait que ce fût un bruit de tuyau qui passe par là, parfois pour les événements de plomberie ils font un trou dans la lisse de 2-par-4, ils les font un peu plus gros pour que le tuyau passe bien, mais il y a un petit *lousse* dans le tuyau.

[39] Lui il trouvait que ça sonnait comme un tuyau, il a vérifié dans les plans et on voit bien qu'il y a un tuyau qui passe exactement où est le bruit, il présume qu'il y a beaucoup de chance que ce soit simplement le tuyau qui cogne un peu dans le trou, ça serait à vérifier mais c'est une réparation d'une heure, simplement enlever la plinthe, mettre une petite *chime* pour serrer le tuyau dans son trou et le remettre sans faire de réparation de gypse car on a de la place dans l'espace de la plinthe ;

[39.1] il est pas mal certain que ce bruit-là, ça se répare en environ une heure très facilement.

[40] Il évalue le craquement à 2 sur 10, 10 étant que la maison va s'effondrer, il y a un craquement.

[41] Quand un professionnel installe un plancher sur un sous-plancher, ça veut dire qu'il accepte le sous-plancher sur lequel il l'installe, s'il y a des recommandations il peut apporter des solutions, par exemple, votre plancher est inégal ou votre plancher craque, voici ce que je pourrais faire pour changer ça ;

[41.1] s'il l'installe, c'est qu'il accepte le sous-plancher ;

[41.2] il doit le vérifier avant l'installation.

### **Mathieu Pelletier**

[42] En contre-preuve, le Bénéficiaire rétorque qu'il n'y a aucun tuyau dans ce mur-là, il n'y a aucune plomberie dans cette section de la maison.

[43] Il a les plans et il connaît sa maison.



[44] Les événements de toit passent tous du côté nord de la maison.

### Commentaires sur le plan

[45] Le Tribunal a regardé le plan avec les parties (pièce A-7 « Plan de production du bâtiment ») :

[45.1] sur le plan page 40 de 160 du cahier de pièces de l'Administrateur on voit le plan du 2<sup>e</sup> étage ;

[45.2] sur le mur entre la chambre et le couloir, on voit un mur avec une lettre A dans un carré, vis-à-vis un petit cercle dans le mur ;

[45.2.1] pour Philippe Baudouin, le bruit principal semble venir de là et un tuyau semble passer par là ;

[45.2.2] pour Mathieu Pelletier, il n'y a pas de tuyau qui passe là – il a vidé le grenier au complet et si un tuyau était passé par là, il l'aurait vu dans le grenier et il n'y en a pas ; l'événement de toit est du côté nord, en haut de la toilette du 2<sup>e</sup> étage, toute la plomberie est du côté nord.

[46] Le Tribunal a demandé à Philippe Baudouin :

[46.1] vous avez marché et le bruit ne semblait pas venir d'ailleurs ?

[46.1.1] il répond que le bruit semblait venir de là, quand la Bénéficiaire dit que ça semble venir du mur, c'est de là qu'on parle ;

[46.2] le bruit venait-il aussi d'ailleurs ?

[46.2.1] il répond que quand on a marché, il y a eu un petit craquement dans le milieu de la chambre en face du lit ;

46.2.1.1. le Bénéficiaire ajoute : le plancher est mou à cet endroit.

[47] Le Tribunal a demandé à la Bénéficiaire :

[47.1] ça craque où ?

[47.1.1] elle répond ça craque dans le corridor, vraiment dans le milieu, ça craque le long du corridor, ça craque partout dans la chambre à droite, c'est là qu'il y avait eu le plus de dégât ;

[47.2] dans le mur, ça craque où ?

[47.2.1] elle répond qu'on a le corridor d'un côté, la chambre de l'autre, c'est dans toute cette section-là, c'est le plancher, peut-être le mur aussi et ça se rend jusqu'à la fenêtre de la chambre à droite.

### Jacob Laprise

[48] L'Entrepreneur confirme qu'il n'a pas compensé dans la quittance ce qui n'était pas problématique, il n'est pas écrit dans la quittance que ça couvre les planchers qui craquent.



[49] L'Entrepreneur prétend que « location de ventilateurs et de chaufferette » est synonyme de compensation de l'assèchement des matériaux, le Tribunal a noté que les panneaux mouillés ne sont pas indiqués dans la quittance, normalement interprétée de façon restrictive ;

[49.1] en contre-preuve, le Bénéficiaire répond que « location de ventilateurs et de chaufferette » c'était pour assécher le grenier et les fermes de toit, ce n'était pas pour assécher les planchers en tant que tel.

### Plaidoiries

[50] La Bénéficiaire plaide que la seule affaire à ajouter à ce stade est que tout le monde se passe la balle, l'Entrepreneur dit que c'est l'installateur du couvre-plancher mais le sous-plancher avait l'air correct, la surface du bois était correcte donc le professionnel du couvre-plancher l'a installé comme ça.

[51] Leur inspecteur a expliqué qu'en dessous de la surface, il ne pouvait pas vérifier et il parlait d'un dégât d'eau, les panneaux de particule pouvaient être défaillants.

[52] L'Entrepreneur plaide que le plancher n'a pas craqué entre le 25 mai 2021 (date de livraison) et le 31 janvier 2023 (dénonciation à l'Entrepreneur), si la structure avait été problématique le craquement aurait été entendu dès le premier jour.

[53] Quand le couvre-plancher a été posé, le sol était sec, la structure du bâtiment était conforme, l'installateur qui est un professionnel n'a rien vu d'anormal, personne n'a entendu de craquement, il ne voit pas comment on pourrait justifier de tout arracher et de dire que c'est un vice caché, un plancher qui craque légèrement ne rend pas la maison impropre à l'usage, ni ne diminue l'utilité de la maison.

[54] Le craquement de 2 sur 10 est standard, pas un vice caché.

[55] En réplique, la Bénéficiaire affirme qu'il n'y a eu aucune prise en charge de l'Entrepreneur par rapport au dégât d'eau.

[56] Le craquement n'est pas léger, c'est 7 sur 10, c'est impressionnant ;

[56.1] le Tribunal note que la conciliatrice a écrit dans sa décision : *Lors de sa visite, l'administrateur a pu constater des **craquements importants** sur une partie du plancher du corridor de l'étage et sur une partie de celui de la chambre avant droite.*

[57] Le Bénéficiaire souligne que Philippe Baudoin est employé de l'Entrepreneur, alors qu'eux ont produit un rapport d'un expert indépendant.



## DÉCISION

- [58] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la droit applicable, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires dans le présent recours qui est contre l'Administrateur du plan de garantie GCR en vertu du *Règlement*.
- [59] Le Tribunal souligne que la bonne foi et la crédibilité des deux Bénéficiaires, ni celles de l'Entrepreneur et son chargé de projet, ne sont remises en cause ni affaiblies, mais le Tribunal se doit de rendre jugement en vertu du *Règlement* selon le droit en vigueur et non selon ses sympathies personnelles, à supposer qu'il en ait.

### Recours en vertu du *Règlement*

- [60] 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*.
- [61] 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.**
- [62] 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.
- [63] Notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public :

[63.1] 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 [...];

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



[63.2] dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*<sup>3</sup> :

[13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76).  
[...]

[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.** (références omises)

[64] 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:

[...];

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, 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; [...]

[65] Le but recherché par le législateur quand il exige que la dénonciation écrite soit envoyée dans un délai raisonnable est de permettre à la GCR de constater la malfaçon ou le vice, d'examiner le bien et de procéder à des réparations en limitant les coûts.

[66] Le *Règlement* permet au Tribunal de mettre de côté ce délai selon les dispositions de l'article 19.1 :

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.

<sup>3</sup> 2011 QCCA 56



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.

[67] Le deuxième paragraphe est facile à comprendre et explique pourquoi le Tribunal a demandé à la Bénéficiaire quels ont été ses communications avec l'Entrepreneur – elle a répondu aucune de la fin août 2021 à janvier 2023, puis, à la suite de la réponse négative de l'Entrepreneur, aucune communication de janvier 2023 jusqu'à avril 2024 :

[67.1] il est donc impossible pour le Tribunal de conclure qu'il est en présence de circonstances qui ont emmené les Bénéficiaires à outrepasser le délai raisonnable à la suite de représentations de qui que ce soit et d'appliquer le deuxième paragraphe de l'article 19.1 du *Règlement*.

[68] Le premier paragraphe est plus technique mais aurait pu permettre au Tribunal soussigné de prolonger le délai jusqu'à un an après l'échéance :

[68.1] l'Entrepreneur a bel et bien manqué à ses obligations de l'article 17, cité à l'article 19.1 :

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

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

[68.2] l'article 19.1 du *Règlement* stipule qu'on ne peut imposer le délai aux Bénéficiaires quand il n'y a pas eu d'inspection pré-réception conjointe, comme ici, mais cet article 19.1 se termine ainsi : *à moins que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*

### La preuve

[69] Les Bénéficiaires allèguent que l'inondation de mai 2021 est la cause du plancher qui craque en janvier 2023, craquement dénoncé en avril 2024.

[70] Les Bénéficiaires plaident que le problème fut progressif, que c'est juste en janvier 2023 qu'ils ont conclu qu'ils avaient un problème en contactant alors l'Entrepreneur.

[71] Les Bénéficiaires plaident toutefois, rapport d'expert à l'appui, que la cause du problème progressif est une inondation survenue en mai 2021.

[72] Ce n'est qu'en avril 2024 qu'ils ont envoyé leur dénonciation à la GCR.

[73] La GCR a statué qu'il était déraisonnable de dénoncer en avril 2024, un craquement important découvert en janvier 2023.





[74] Le Tribunal conclut de la preuve qu'il était déraisonnable de dénoncer en avril 2024, une problématique que les Bénéficiaires disent causée par ce qui suit en mai 2021, soit trois ans moins un mois auparavant, situation qui n'a pas été dénoncée par les Bénéficiaires – pour rappel, voici des extraits du témoignage de la Bénéficiaire à l'audience, d'une situation malheureuse survenue en mai 2021 mais dénoncée à la GCR qu'en avril 2024 :

la livraison du 25 mai 2021 s'est effectuée dans des conditions exécrables de pluie et de vent, entraînant des dégâts d'eau importants qui n'ont pas été corrigés avant plusieurs jours [...] Il y a eu déluge de peut-être trois pouces d'eau, l'eau est rentrée partout, dans la cellulose du grenier, ça dégoutait sur le gypse, ça dégoutait partout dans la maison [...] il était rentré peut-être trois pouces d'eau [...] Sur les photos de l'inspection (photos #27 et #28), on voit les matériaux détremés, photos prises le 25 mai 2021 par le Bénéficiaire, ça ressemblait à ça. La photo du 27 mai (#29) on voit la cellulose pochée pleine d'eau. [...] les planchers de particules dans le fond de leurs planchers étaient des panneaux de particules n'ont pas été changés bien que détremés, puisque l'eau dégoutait des plafonds des deux étages par les avertisseurs de fumée.

### Conclusion

[75] Les Bénéficiaires ont vécu un évènement très malheureux lors de la livraison de leur maison toutefois, il est impossible pour le Tribunal de conclure que les Bénéficiaires ont respecté leur obligation de dénonciation dans un délai raisonnable.

[76] La seule et unique façon pour le Tribunal d'accueillir la demande d'arbitrage serait de changer le contenu du plan de garantie, ce qu'il n'a pas le pouvoir de faire, la Cour d'appel ayant jugé que son contenu était d'ordre public.

[77] L'article 116 du *Règlement* dit que le Tribunal peut recourir à l'équité mais cet article ne permet de modifier un *Règlement* adopté par le Gouvernement.

[78] Pour tous ces motifs, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter la demande d'arbitrage.

### RÉSERVE DES DROITS

[79] Pour rappel, l'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

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

[80] En 2009, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>4</sup> écrit :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un

<sup>4</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).



bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[81] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebeff* :

[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.

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

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

### COÛTS DE L'ARBITRAGE

[84] 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.

[85] Vu les faits, vu le *Règlement*, le Tribunal départage ces coûts ainsi : les Bénéficiaires devront payer la somme de \$50.00, le solde des coûts de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur, sous réserves de ses recours à l'encontre de l'Entrepreneur prévus au *Règlement*.

### CONCLUSION

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

[86.1] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires vu le non-respect du délai de dénonciation prévu au *Règlement* ;

[86.2] **RÉSERVE** aux Bénéficiaires leurs recours contre toute personne autre que l'Administrateur devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'ils aient un recours fondé en faits et en droit ;

<sup>5</sup> 2016 QCCA 2094 <<https://canlii.ca/t/gwnj6>>



- [86.3] **ORDONNE** aux Bénéficiaires de payer une somme totale de \$50.00 à CCAC pour leur portion de frais d'arbitrage ;
- [86.4] **ORDONNE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) à payer les frais d'arbitrage de la présente, moins \$50.00, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours sous réserves de ce qui suit :
- [86.5] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) payés en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 1<sup>er</sup> octobre 2024



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

