

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
Province du Québec

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

N° Garantie : 11758  
N° CCAC : S24-103101

---

**ENTRE :** **PATRICK GUAY**  
(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **CONSTRUCTION JOLIVAR INC.**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **GARANTIE DE CONSTRUCTION  
RÉSIDENTIELLE**  
(ci-après l' « **Administrateur** »)

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pamela McGovern



Pour les bénéficiaires : Patrick Guay

Pour l'entrepreneur : Éric Ouellet

Pour l'administrateur : Absent

Date d'audience : 6 février 2025

Date de la décision : 28 mars 2025

---

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 14 novembre 2024.

### **Extraits pertinents du Plumitif**

25-09-2024	Décision de l'Administrateur.
31-10-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
14-11-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'arbitre.
14-11-2024	Échange de courriels entre GCR et le greffe concernant les points en litige.
28-11-2024	Courriel de GCR aux parties avec le cahier des pièces (A-1 à A-13).
04-12-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
10-12-2024	Courriel de GCR avisant que l'Administrateur n'y aurait aucun représentant présent lors de la conférence de gestion ou l'arbitrage.
16-12-2024	Visioconférence / conférence préparatoire de gestion et envoi du procès-verbal de la conférence de gestion.
16-12-2024	Transmission aux parties des notes prises lors de la gestion d'instance.
18-12-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties et avis de date d'audition, 24 janvier 2025.
23-01-2025	Échange entre les parties pour reporter la date de l'audition.



06-02-2025                      Audiance par visioconférence.  
28-03-2025                      Décision arbitrale.

### **LISTE DES ADMISSIONS**

[1] Les admissions sont :

- 1.1. Il s'agit d'une maison unifamiliale jumelée.
- 1.2. Le contrat de vente a été signé le 5 août 2019.
- 1.3. Le contrat de garantie a été signé le 5 août 2019.
- 1.4. La réception du bâtiment est en date du 9 juin 2019.
- 1.5. La fin des travaux a eu lieu le 31 mai 2020.

[2] Le Bénéficiaire a transmis une dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur le 9 avril 2024 (la « Dénonciation »), pièce A-5. Par la suite, une réclamation en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le Règlement »), a été envoyée à l'Administrateur le 26 avril 2024, pièce A-8.

### **QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE**

[3] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire en vertu du Règlement d'une décision de l'Administrateur GCR datée du 25 septembre 2024 (pièce A-11) concernant une propriété (ci-après la « Propriété ») située au 158, rue Joseph-Doyon à St-Jean-sur-Richelieu, Québec, reçue par le CCAC le 31 octobre 2024. La soussignée a été nommée arbitre le 14 novembre 2024.

[4] Le 4 décembre 2024, les parties ont été convoquées par l'Arbitre à une conférence de gestion.

[5] Le 10 décembre 2024, l'Administrateur a avisé l'Arbitre ne pas avoir l'intention de participer à l'arbitrage :

*Concernant le dossier en rubrique de ce courriel, il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer, 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.*



[6] Le 16 décembre 2024, une conférence de gestion a eu lieu. Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont assisté par visioconférence. Le procès-verbal de la conférence résume les points demeurant toujours en litige ainsi que certaines vérifications que le Bénéficiaire devait faire avant l'audition :

1. Malfaçons au garage (**point retiré**)
2. Joints de plâtre à la maison
3. Mur de carrelage croche à la salle de bain de l'étage
4. Carrelage céramique au pourtour de la baignoire non centré
5. Robinet de l'évier de cuisine mal fixé
6. Infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre à coucher (**point réglé**)
7. Infiltration d'eau au sous-sol sous le chauffe-eau (**point réglé**)
8. Défaut au solin présent dans le revêtement extérieur de vinyle (**point réglé**)
9. Joint de latex au comptoir de cuisine
10. Taches de rouille au balcon avant (**point réglé en partie**)
11. Points demeurant à être traités détaillés dans le rapport d'expertise du 9 avril 2022

**11.7 est réglé**

**11.11 n'est pas réglé**

**11.12 n'est pas réglé**

**11.13, des mesures ont été prises selon l'Entrepreneur**

**11.14 même commentaire puisque ce point est lié à 11.13**

**11.15 est réglé**

**11.16 point à vérifier par le Bénéficiaire**

**11.17 point à vérifier par le Bénéficiaire**

**11.18 point à vérifier par le Bénéficiaire**

12. Points relatifs à de l'aménagement paysager demeurant à être traité au rapport d'expertise du 9 avril 2022 (**point retiré**)
13. Support instable au balcon arrière (**point réglé**)
14. Joint d'étanchéité à la porte avant (**point réglé**)
15. Colonne de maçonnerie gauche au balcon avant (**point réglé**)

[7] De façon sommaire, l'Administrateur, par le biais du conciliateur Marylène Rousseau t.p., a rejeté les points demeurant toujours en litige, pour les motifs suivants :

**2.** joints de plâtre à la maison : la réclamation a été présentée en vertu du plan de garantie 3 ans et trois mois suivant la découverte de la situation donc, dans délai déraisonnable.

**3.** murs de carrelage croche à la salle de bain de l'étage : en l'absence de vice caché et d'un délai de dénonciation raisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation.



4. carrelage céramique au pourtour de la baignoire non centré : en l'absence de vice caché et d'un délai de dénonciation raisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation.

5. robinet de l'évier cuisine mal fixé : en l'absence de vice caché et d'un délai de dénonciation raisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation.

9. joint de latex au comptoir de cuisine : en l'absence de vice caché et d'un délai de dénonciation raisonnable, l'administrateur doit rejeter la réclamation.

10. taches de rouille au balcon avant (régulé en partie) : la réclamation n'a pas été présentée dans un délai raisonnable.

11. points demeurant à être traités détaillés dans le rapport d'expertise du 9 avril 2022 : les points détaillés dans cette partie de la réclamation n'ont pas été présentés dans un délai raisonnable.

[8] Lors de l'audience, l'Entrepreneur a accepté d'exécuter les travaux requis pour corriger le point 10 concernant les taches de rouille sur le balcon avant. En conséquence, le Tribunal considérera ce point comme une admission et ne reviendra pas sur les témoignages.

[9] Par ailleurs, au cours de l'audience, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont convenu de trouver une solution pour le point 11.13, relatif à l'absence d'une armoire de cuisine où un lave-vaisselle aurait pu être installé. Cette solution impliquera un coût pour le Bénéficiaire, qui retire donc ce point de l'arbitrage.

## **LA PREUVE**

### **Point 2 : joints de plâtre à la maison**

[10] Le Bénéficiaire signale que des joints de plâtre de la maison doivent être refaits. Il reconnaît que le problème a été constaté en 2020. L'application a été bien réalisée, mais la finition est de mauvaise qualité. En appliquant la peinture, il a noté que la couche de plâtre restait visible ainsi que les joints.

[11] Dans le rapport de l'Administrateur A-11, d'autres points connexes ont été soulevés :

Lors de notre visite, le bénéficiaire nous a informés qu'il y a non seulement des joints de plâtre à refaire, mais également de la peinture aux endroits ci-après énumérés :

- Mur et plafond à angle à la cage d'escalier menant au sous-sol;
- Plafond au-dessus de la rampe d'escalier menant à l'étage, à savoir que le bénéficiaire mentionne que cette situation découle d'une erreur de l'entrepreneur qui a érigé un mur plutôt qu'une rampe à la cage d'escalier, situation ayant été corrigée dans les six mois suivant la réception de la maison;



- Plafond entre le salon et l'entrée de la maison;
- Joints de plâtre apparents pour l'ensemble des plafonds au rez-de-chaussée;
- Mur de l'escalier menant à l'étage;
- Plafond à la salle de bain de l'étage, à savoir que du treillis et des joints sont apparents.

[12] Lors de l'audition, le Bénéficiaire a ajouté que la main courante avait été mal fixée par l'Entrepreneur. Celui-ci a effectué la réparation, mais en créant une bosse dans le mur, et la rampe est désormais instable.

[13] Un problème similaire s'est produit avec la cage d'escalier. Étant une maison neuve, le Bénéficiaire est d'avis qu'il est normal qu'elle travaille au cours des deux premières années. Cependant, la cage d'escalier a fissuré. L'Entrepreneur est intervenu et a rebouché les trous de vis, mais il n'a pas effectué le sablage ni appliqué de la peinture.

[14] Quant aux joints de plâtre et à la peinture, le Bénéficiaire a laissé la surface blanche après l'application d'un apprêt (primer). Aucune peinture n'a été appliquée, et l'Entrepreneur lui a mentionné que cela relevait de la responsabilité du client.

[15] L'Entrepreneur a mentionné que lorsqu'il a fait la visite de la résidence avec la représentante de GCR, il a eu de la difficulté à voir les problèmes soulevés par le Bénéficiaire.

### **Point 3 : Mur de carrelage croche à la salle de bain de l'étage**

[16] Le Bénéficiaire a noté que le mur de la douche n'était pas parfaitement à niveau. La situation a été découverte en 2021.

[17] L'Entrepreneur a témoigné qu'il s'agissait d'un problème mineur qui ne justifiait pas le remplacement du mur. Il a constaté qu'il y avait une tuile croche et non le mur au complet.

### **Point 4 : Carrelage céramique au pourtour de la baignoire non-centré**

[18] Le Bénéficiaire a témoigné qu'il était d'avis que le travail n'était pas vraiment mal fait, mais lorsqu'on observe attentivement, en regardant dans les axes nord-sud et est-ouest, on remarque un problème à cet endroit. L'Entrepreneur aurait commencé la pose des carreaux depuis le coin du mur côté bain et a utilisé des tuiles pleines. Lorsqu'on est dans le bain, le Bénéficiaire a témoigné qu'il a constaté que le robinet ainsi que les joints des carreaux de céramique ne sont pas centrés. Il a noté cette situation en 2020 ou 2021.



[19] Quant à l'Entrepreneur, son témoignage se résume comme suit : pour le carrelage choisi dans la salle de bain, il s'agit d'un format 12x24 et non 11x13. La pose a été réalisée dans le sens avant-arrière, avec un podium de 36 pouces et des carreaux de 24 pouces. Le poseur a commencé l'installation à partir du début du podium. À la fin des 24 pouces, il a ajouté l'autre section. Lorsqu'il y a une coupe franche, le joint de coulis n'est pas très esthétique. Toutefois, il est d'avis qu'il n'y a pas de malfaçon.

#### **Point 5 : Robinet de l'évier de cuisine mal fixé**

[20] Au départ, le comptoir semblait mal ajusté, comme si le lavabo était installé un peu trop loin, laissant peu d'espace. Lorsque le Bénéficiaire a informé l'Entrepreneur du problème, il a procédé à une réparation en renforçant et fixant solidement l'installation. Le défaut a été corrigé, mais quelques mois plus tard, entre six mois et un an, le robinet a recommencé à fuir.

[21] Toujours selon le Bénéficiaire, l'Entrepreneur lui a indiqué que le robinet bénéficiait d'une garantie d'un an. Toutefois, il coule toujours, et la période de garantie ne lui a pas satisfait. L'Entrepreneur est venu avec une trousse de réparation fourni par le fabricant du robinet. Les réparations ont eu lieu entre 2020 et 2021. Cependant, en 2023, la fuite est réapparue.

[22] L'Entrepreneur a témoigné que le robinet était garanti pour un an. Il a essayé de le réparer avec la trousse de réparation, mais les pièces ne se sont pas révélées efficaces. Il a ainsi recommandé que le Bénéficiaire prenne contact avec le fournisseur.

#### **Point 9 : Joint de latex au comptoir de cuisine**

[23] Le Bénéficiaire a témoigné que, pour retirer l'excédent de latex, « *si tu utilises une guenille et ton doigt, il y a un creux entre le dessus du comptoir et le calfeutrage* ». En cas d'infiltration d'eau, cela pourrait causer des problèmes. Il a constaté le problème en 2021. L'Entrepreneur a été avisé lorsque le Bénéficiaire lui a transmis une liste en 2020 ou en 2021, sans qu'un avis soit transmis à l'Administrateur.

[24] Selon l'Entrepreneur et ce qui concerne le joint en latex, contrairement au silicone, il n'est pas extensible, ce qui entraîne fréquemment des problèmes au cours de la première année.

[25] Jusqu'en 2024, l'Entrepreneur a effectué des visites après-vente. Ce point n'a pas été porté à son attention avant la réception de la Dénonciation et le rapport en 2024 (A-5 et A-6).



**Point 11 : Points demeurant à être traités et détaillés au rapport d'expertise du 9 avril 2022 A-6 (transmis en avril 2024)**

**11.11 et 11.12: le système de ventilation n'est pas conforme au code de construction du Québec et n'a pas été installé selon les règles de l'art**

[26] Le Bénéficiaire a témoigné que l'uréthane obstrue la prise d'air du système de ventilation. En retirant le grillage, on constate qu'il y en a. Environ 35 % proviendrait de la construction des murs, ce qui le rend difficile à repérer. Une fissure s'est formée et a gonflé à cet endroit. Le problème a été découvert en 2022 et dénoncé en 2024.

[27] Selon l'Entrepreneur, les points 11.11 et 11.12 sont liés, car ils concernent le même système. L'aspiration extérieure est bloquée, et à l'intérieur (dans la zone couverte), les filtres étaient obstrués. Il semble y avoir eu un manque d'entretien.

**11.14 : Pas de prise de type DDFT au comptoir de la salle de bain de l'étage**

[28] Dans son témoignage, le Bénéficiaire a affirmé avoir observé cette problématique en 2022. Selon lui, cela constitue un manquement.

[29] L'Entrepreneur a précisé qu'il dispose des documents de l'électricien et que les travaux ont été réalisés correctement. Il affirme que la conformité est garantie pour les deux salles de bain (DDFT) et qu'aucune anomalie n'a été relevée. Toutefois, il souligne qu'une réinitialisation est nécessaire. Selon lui, il est habituel de raccorder deux salles de bain ensemble.

**11.16, 11.17 et 11.18 : malfaçons concernant : mur porteur (sous la cage d'escalier, sous-sol), mur en périphérie du sous-sol (sans protection), colonne principale au sous-sol qui ne devrait pas avoir de contact direct entre le bois et le béton**

[30] Les points 11.16 à 11.18 sont détaillés dans le rapport d'expertise daté du 9 avril 2022 et transmis à l'Entrepreneur et l'Administrateur en avril 2024.

[31] Ces points concernent les murs dans le sous-sol. Le Bénéficiaire a témoigné pour expliquer les problématiques et l'Entrepreneur a fait entendre le Sous-traitant Dominique Gilbert pour le travail de menuisier.

[32] Le Bénéficiaire demande la reconstruction du mur porteur situé au sous-sol, près de l'escalier. Il sollicite également la réfection complète de l'ensemble des murs périphériques du sous-sol ainsi que la réinstallation de la colonne principale.

[33] Il affirme entre autres qu'il n'y a pas de polythène. Or, le Sous-traitant Gilbert a témoigné qu'il a vu le polythène lorsqu'il est allé sur les lieux. De plus, il a témoigné qu'en



examinant la photo 32 du rapport d'expertise, la présence de polythène est visible. Un linteau a été réalisé pour soutenir le plancher, conformément aux règles de l'art.

[34] Le Sous-traitant Gilbert a également précisé que le sous-sol a été recouvert d'uréthane, enveloppant le bois de charpente. Il est d'avis qu'il est donc normal que celui-ci ne soit pas visible. L'uréthane agit comme un pare-vapeur tout en protégeant le bois. Le Sous-traitant explique que la meilleure méthode pour isoler une dalle de sous-sol est l'application d'uréthane, considérée comme la solution la plus efficace. Habituellement, le polythène est utilisé sur toute la surface, mais dans ce cas, une double protection a été mise en place

[35] Notons que le Bénéficiaire n'a pas pu rejoindre l'auteur du rapport d'expertise et n'a pas été en mesure de contredire les propos du Sous-traitant Gilbert.

### **ANALYSE ET MOTIFS**

[36] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire est en demande, il a donc le fardeau de preuve.

[37] Il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Le Tribunal peut faire référence à d'autres lois dans l'application de son mandat mais c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.

[38] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi sur le bâtiment et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du *Règlement* :

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.*

[...]

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 :*

[...]



*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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil ;*

*5. la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.*

[39] Ainsi, la garantie sera applicable si l'Entrepreneur ne respecte pas ses obligations légales ou contractuelles, en particulier si l'exécution des travaux présente des vices ou des malfaçons et si le Bénéficiaire respecte les délais de dénonciation et réclamation prévus au Règlement. Pour bien cerner ces notions, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé de l'application du Règlement, en vertu de la Loi sur le bâtiment:

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.

Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « Règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de



gravité : il s'agit de défauts mineurs.

[40] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.

[41] En l'espèce, le Tribunal doit donc déterminer :

- La date de découverte du vice ou malfaçon allégué ;
- Si le délai entre la date de découverte du point et la date de dénonciation du vice ou malfaçon constitue un délai déraisonnable ;
- Considérant être entre la troisième (3<sup>ème</sup>) et la cinquième (5<sup>ème</sup>) année de la garantie, les points constatés constituent-ils un « vice de construction » au sens du *Règlement*. Notons qu'une telle situation est définie comme étant de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné<sup>1</sup>.

## **DÉCISION**

[42] Quant au point 2 « *joints de plâtre à la maison* », le Bénéficiaire a admis que ce point a été constaté en 2020 et dénoncé à l'Entrepreneur et l'Administrateur en 2024. Selon le Règlement et la jurisprudence<sup>2</sup>, le délai entre le constat et la dénonciation de plus de trois ans, est déraisonnable. Par ailleurs, l'Entrepreneur a déclaré qu'une partie des travaux incombait au Bénéficiaire.

[43] Le Tribunal conclut également que le Bénéficiaire n'a pas démontré l'existence d'une situation suffisamment grave pour conclure à la présence d'un vice de construction et qu'il s'agit plutôt d'une malfaçon non apparente.<sup>3</sup>

[44] Quant au point 3 « *Mur de carrelage croche à la salle de bain de l'étage* », le Bénéficiaire a témoigné avoir découvert le point en 2021. De son côté, l'Entrepreneur a

---

<sup>1</sup> Syndicat de la copropriété du 2500 à 2534, avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc., Me Roland-Yves Gagné, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), 152563-12104 et S24-112501, 2025-02-05.

<sup>2</sup> Leblanc et Habitations M.P. Gaul inc., Me Pierre Boulanger, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S13-042301-NP, 2013-09-03.

<sup>3</sup> Paquette et 9317-3938 Québec inc. (Immobilier Apará) O.A.G.B.R.N., 2023-08-25, SOQUIJ AZ-52038954, Me Jean Morissette, GAMB).



témoigné avoir été avisé de ce problème en avril 2024. Toujours selon le Règlement et la jurisprudence, ce délai de 2 ans est déraisonnable.

[45] Par ailleurs, le Bénéficiaire n'a pas démontré l'existence d'une situation suffisamment grave pour conclure à la présence d'un vice de construction.

[46] Quant au point 4 « *Carrelage céramique au pourtour de la baignoire non-centré* », le Bénéficiaire a admis avoir constaté ce point en 2021. La dénonciation a été transmise à l'Entrepreneur et l'Administrateur en 2024, soit après 2 ans.

[47] Le Tribunal est d'avis que ce point ne rencontre pas les critères de vice caché ou vice de construction. Conséquemment, la dénonciation de cette malfaçon n'a pas été transmise dans un délai raisonnable.

[48] Quant au point 5 « *Robinet de l'évier de cuisine mal fixé* », le Bénéficiaire a témoigné qu'une fuite est apparue en 2022.

[49] Cependant, la situation a été dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur en avril 2024, bien qu'elle ait été découverte en 2022, soit plus d'un an et trois mois auparavant. Il convient de souligner que ce point ne peut être considéré comme un vice de construction.

[50] Quant au point 9 « *joint de latex au comptoir de cuisine* », le Bénéficiaire a témoigné avoir constater le problème en 2021 alors qu'il l'a dénoncé à l'Entrepreneur et l'Administrateur en 2024. Il ne s'agit pas d'un vice caché ni d'un vice de construction.

[51] Ainsi, étant donné qu'une malfaçon doit être signalée dans un délai raisonnable, le Bénéficiaire n'a pas respecté les conditions de réclamation prévues par le plan de garantie.

[52] Quant aux points détaillés dans le point 11 « *Points demeurant à être traités et détaillés au rapport d'expertise du 9 avril 2022* », le Bénéficiaire a témoigné que ces points ont été dénoncés à l'Entrepreneur et l'Administrateur en avril 2024.

[53] L'Administrateur a conclu comme suit quant à ce point :

...le bénéficiaire a découvert ces situations au rapport d'inspection du professionnel daté du 9 avril 2022 à un moment où il demeurait une couverture de garantie pour le vice caché et le vice majeur, alors que la couverture de garantie relative à la malfaçon était échue.

L'information au dossier nous permet également de constater que les situations ont été dénoncées à l'administrateur et à l'entrepreneur le 9 avril 2024 conformément à l'article 18.1, après que la situation fut découverte le 9 avril 2022, soit deux ans plus tard.



Ainsi, suivant ce qui précède et considérant qu'un des critères pour permettre l'octroi d'une couverture de garantie demande à ce que la situation soit dénoncée dans un délai raisonnable;

Considérant que selon la jurisprudence, un délai raisonnable est évalué à environ six mois selon les particularités du cas ;

Considérant que le bénéficiaire a dénoncé la situation conformément à l'article 18.1 du Règlement plus de deux ans suivant la découverte de la situation ;

Considérant que le bénéficiaire a un devoir de diligence pour se prévaloir des couvertures de garantie ;

L'administrateur est d'avis être en présence d'un délai de dénonciation déraisonnable.

[54] Le Tribunal partage la conclusion de l'Administrateur concernant les points 11.11, 11.12, 11.16, 11.17 et 11.18 et conclut que le délai de dénonciation est déraisonnable.

[55] Quant au point 10, le Tribunal prend acte de l'engagement de l'Entrepreneur à corriger les taches de rouille sur le balcon avant.

[56] Concernant le point 11.13, le Tribunal prend acte de l'entente entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur visant à trouver une solution, sous réserve du paiement des coûts par le Bénéficiaire.

## **CONCLUSION**

[57] Compte tenu de l'engagement pris par l'Entrepreneur quant au point 10, le Tribunal accueille ce point concernant les taches de rouille sur le balcon avant.

[58] Les travaux correctifs doivent être exécutés dans les soixante jours (60) suivant la date des présentes en ciblant des moments et des dates qui conviendront au Bénéficiaire.

[59] Concernant le point 11.13, le Tribunal laisse aux parties le soin de trouver une solution appropriée et considère ce point comme retiré de la réclamation.

[60] Quant aux points 2, 3, 4, 5, 9 et 11.11, 11.12 11.16,11.17 et 11.18, le Tribunal considère que le non-respect du délai de dénonciation par le Bénéficiaire lui est opposable. En conséquence, il rejette la réclamation du Bénéficiaire et confirme la décision de l'Administrateur en l'instance pour ces points.

[61] Vu l'engagement de l'Entrepreneur quant au point 10, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie.



**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL**

**[62] ACCUEILLE en partie** la demande du Bénéficiaire quant au point 10;

**[63] MODIFIE** en partie la décision de l'Administrateur du 25 septembre 2024 quant au point 10;

**[64] ORDONNE** à l'Entrepreneur de corriger la situation décrite au point 10 de la Dénonciation datée du 9 avril 2024 dans un délai de soixante (60) jours suivant la date de la présente décision en ciblant des moments et des dates qui conviendront au Bénéficiaire;

**[65] REJETTE** la demande d'arbitrage concernant les points 2, 3, 4, 5, 9 et 11.11, 11.12 11.16, 11.17 et 11.18 de la décision de l'Administrateur du 25 septembre 2024;

**[66] ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

**[67] RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, ce 28 mars 2025



---

Me Pamela McGovern, arbitre

