

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **DIANE LANGLOIS & FRANÇOIS PROULX;**  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **CONSTRUCTION C.R.D. INC.;**  
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S16-071201-NP**

---

**Décision**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Madame Diane Langlois  
Monsieur François Proulx

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Jean Boulet

Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin

Date de l'enquête et audition : 25 novembre 2016

Date de la Décision : 2 décembre 2016

**Identification complète des parties**

Bénéficiaires : Madame Diane Langlois  
Monsieur François Proulx  
2119, de la Cantatrice  
Québec (Québec) G2C 0L5

Entrepreneur: Construction C.R.D. Inc.  
215, Louis XIV  
Québec (Québec) G2K 1W6  
  
Et son représentant :  
  
Monsieur Jean Boulet

Administrateur : Garantie Qualité Habitation  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2  
  
Et son procureur :  
  
Me François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 30 septembre 2016.

**Valeur en litige**

Classe I, valeur de 0 à 7 000,00 \$.

**Plumitif**

12.07.2016	Réception par le CCAC de la demande d'arbitrage
30.09.2016	Nomination de l'arbitre par le CCAC
20.10.2016	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
24.10.2016	LT aux parties : disponibilité pour fixer appel conférence
25.10.2016	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence
11.11.2016	LT aux parties : rappel quant à l'appel conférence
14.11.2016	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal
15.11.2016	Réception de pièces additionnelles soumises par l'Entrepreneur
17.11.2016	Réception de pièces additionnelles soumises par les Bénéficiaires
22.11.2016	LT aux parties : confirmation lieu et salle de l'enquête et audition
25.11.2016	Enquête et audition (Manoir Victoria, salon exécutif)
02.12.2016	Décision

**Décision****La trame factuelle selon les Bénéficiaires**

- [1] Je résume très sommairement les éléments ginglymes à mon processus décisionnel;
- [2] En septembre 2011, les Bénéficiaires complètent l'étape 5 (formulaire pré-réception de la garantie) ainsi qu'un document contresigné sous leur propre plume sous le formulaire de l'Entrepreneur et identifié «*Inspection finale*» (pièce A-6 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [3] Plus pertinemment au présent débat, en septembre 2011, les Bénéficiaires identifient cinq (5) à six (6) points qui concernent l'amalgame qui compose le mortier et les joints de mortier à l'assemblage de l'enveloppe extérieure de leur bâtiment;
- [4] Il s'agit de vices ou malfaçons apparentes suivant les articles 2113 et 2120 du Code civil du Québec et dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur au cours du printemps 2012. Les correctifs sont initiés par l'Entrepreneur;
- [5] Les Bénéficiaire nous font part qu'ils sont insatisfaits non seulement de la nature des travaux mais aussi de la méthodologie utilisée par l'Entrepreneur;
- [6] S'ensuit une dénonciation auprès de l'Administrateur en date du 14 mars 2013, laquelle a comme résultante une décision (rapport de conciliation) daté du 19 juin 2013 (onglet n°4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);



- [7] Cette décision (du 19 juin 2013) constate que certains joints de maçonnerie extérieure sont mal fait et suite à une corrélation avec les rapports pré-réception (onglets A-5 et A-6 du cahier de pièces émis par l'Administrateur), enjoint l'Entrepreneur à les corriger;
- [8] Ces travaux sont adressés tout juste avant le 3 septembre 2013;
- [9] Selon les Bénéficiaires, bien que les travaux soient adressés par l'Entrepreneur, ils (les Bénéficiaires) jugent que les correctifs ne sont pas fait de façon à ce qu'ils durent, en toute probabilité contraire aux règles de l'art et possiblement incomplets;
- [10] Au printemps 2014, les Bénéficiaires constatent de nouvelles fissures et les dénoncent, par écrit, uniquement à l'Entrepreneur le 30 août 2014;
- [11] S'ensuit alors des discussions (pourparlers / négociations) avec l'Entrepreneur, lesquelles discussions n'ayant abouti à la satisfaction des Bénéficiaires, motivent ces derniers à la dénonciation auprès de l'Administrateur le 25 août 2015;

#### Les représentations de l'Administrateur

- [12] Encore ici, je ne reprendrai que les passages pertinents au jugé;
- [13] L'Administrateur plaide que, et bien que les Bénéficiaires aient dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur dans un délai raisonnable lequel ne peut, selon le Règlement, excéder six (6) mois (de la découverte ou survenance de l'évènement source de la dénonciation), i.e. le ou vers le 30 août 2014, ils (les Bénéficiaires) ont fait défaut de dénoncer, par écrit, à l'Administrateur dans (à l'intérieur) de ce même délai (*in fine* art. 10.3, 10.4 & 10.5 du Règlement) puisqu'ils ont dénoncés qu'une (1) année plus tard, à savoir le ou vers le 25 août 2015;

#### Jugé

- [14] Je rappelle ici que nous sommes dans le cadre d'un arbitrage sous l'égide du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs mais que, et en fonction de la date de réception du bâtiment (septembre 2011), sous l'égide du Règlement précédent (sa version originale);
- [15] Concernant l'état du droit et de la jurisprudence concernant le délai prévu à l'article 10 du plan de garantie de l'époque, sans équivoque, la jurisprudence reconnaît que ce délai maximum de six (6) mois est non seulement de rigueur mais de déchéance. Lorsque ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture prévue par la garantie d'arbitrage est irrévocablement éteint;
- [16] Les Bénéficiaires suggèrent qu'ils ont été amenés à dépasser ce délai de bonne foi (ce qui n'est pas mis en doute) vu leurs négociations et tractations avec l'Entrepreneur. Une situation si récurrente que le législateur, dans sa sagesse, a cru bon dans la plus récente version du Règlement de pouvoir assouplir la rigueur du délai de six (6) mois en éliminant complètement la mention à l'effet qu'un délai raisonnable ne pouvait, en aucun cas, excéder six (6) mois. Le caractère de la raisonabilité du délai étant maintenant laissé à l'appréciation du décideur;



- [17] Nous savons que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie<sup>1</sup> et ceci inclut toute(s) question(s) de fait, de droit et de procédure(s) mais la réclamation doit prendre souche et/ou source dans le Règlement;
- [18] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi, de la jurisprudence et en dépit que les Bénéficiaires sont (et j'en ai aucun doute) de bonne foi, vu les dispositions limpides de déchéance, vu le défaut des Bénéficiaires de dénoncer, par écrit, à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la survenance et/ou la découverte (de leur première manifestation) des éléments sources à leur grief et décision de l'Administrateur, je ne peux faire droit à leur (Bénéficiaires) demande;
- [19] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur, je me dois de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sous toute réserve et sans préjudice du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher correctifs et compensation qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile;
- [20] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre départagera les frais mais utilisant, cette fois-ci, à bon escient, l'article 116 du Règlement lequel m'autorise à recourir à l'équité, je condamne les Bénéficiaires à payer la somme de cinquante dollars (50,00 \$) et l'Administrateur aux reliquats;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande des Bénéficiaires;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur;

**LE TOUT**, avec coût du présent arbitrage, à être départagé entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante dollars (50,00 \$) et le reliquat à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 2 décembre 2016



**Michel A. Jeanniot, CI Arb.**  
Arbitre / CCAC

<sup>1</sup> Article 83.1

