

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S21-110102-NP

CLAUDE CUERRIER,

Bénéficiaire

c.

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S21-110401-NP

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

c.

CLAUDE CUERRIER,

La Bénéficiaire

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S22-021501-NP

CLAUDE CUERRIER,

Bénéficiaire

c.

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S24-022101

CLAUDE CUERRIER,

Bénéficiaire

c.

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S24-022102

CLAUDE CUERRIER,

Bénéficiaire

c.

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S25-041101

CLAUDE CUERRIER,

Bénéficiaire

C.

GROUPE MARSAN INC.,

L'Entrepreneur

-ET-

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),**

L'Administrateur

**SENTENCE ARBITRALE INTERLOCUTOIRE
POUR DÉTERMINER LA DATE DE RÉCEPTION**

Arbitre : Me James R. NAZEM

Pour la Bénéficiaire: Me Martin JANSON (présent)

Pour l'Entrepreneur : Me Stéphane PAQUETTE et
Me Alexandre FRANCO (présents)

Pour l'Administrateur : Me Éric PROVENÇAL (présent)

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :
CLAUDE CUERRIER
a/s Me Martin JANSON
JANSON LARENTE
7151, rue Jean-Talon est, bureau 610
Montréal (Québec), H1M 3N8
Canada

ENTREPRENEUR :
GROUPE MARSAN INC.
a/s Me Stéphane PAQUETTE
CROCHETIÈRE PÉTRIN

5800, boulevard Louis-H.-Lafontaine
Montréal (Québec), H1M 1S7
Canada

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

a/s Me Éric PROVENÇAL

4101, rue Molson, bureau 300

Montréal (Québec), H1Y 3L1

Canada

PIÈCES ALLÉGUÉES

L'Administrateur a **allégué** les pièces¹ suivantes :

- A21-1 : Contrat d'entreprise signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 13 mars 2018;
- A21-2 : Contrat de garantie signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 avril 2018;
- A21-3 : Courriel de dénonciation envoyé par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur le 8 octobre 2020 auquel sont jointes 3 photos;
- A21-4 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur date du 29 mars 2021 auquel est jointe une lettre de mise en demeure datée du 29 mars 2021;
- A21-5 : Formulaire de réclamation;
- A21-6 : Courriel de réponse de l'Entrepreneur daté du 31 mars 2021;
- A21-7 : Courriel d'ajout à la dénonciation envoyé par la Bénéficiaire le 16 avril 2021 auquel est joint le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021;
- A21-8 : Courriel de l'avis de 15 jours date du 3 mai 2021 auquel sont joints :
- Le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus);
 - Le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021;
- A21-9 : Le formulaire de dénonciation daté du 16 avril 2021 auquel est joint le formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur daté du 6 mai 2021;
- A21-10 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 16 avril 2021 auquel sont joints :

¹ L'Administrateur a allégué différentes pièces avec la même cote dans différents dossiers. Ces dossiers ont subséquentement été joints. Afin d'éviter un dédoublement des numéros des pièces, une nouvelle nomenclature a été utilisée par le soussigné. Les pièces de l'Administrateur dans les dossiers S21-110102-NP, S21-110401-NP, S24-022101 et S24-022102 portant les numéros A-1 à A-33 ont été cotées A21-1 à A21-33 et celles dans le dossier S25-041101 portant les numéros A-1 à A-9 ont été cotées A25-1 à A25-9.

- Un plan;
 - Un rapport d'investigation;
 - Un rapport de surveillance des travaux;
- A21-11 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur auquel sont joints;
- Un rapport de l'AMCQ;
 - Un devis;
- A21-12 : En liasse, courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 23 juin 2021 auquel sont joints :
- 3 photos (même si 4 photos ont été annoncées à son inventaire de pièces);
 - Des échanges de courriels;
- A21-13 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 8 juillet 2021 auquel sont joints:
- Le formulaire d'inspection pré-réception;
 - L'annexe du formulaire (liste des éléments à inspecter);
- A21-14 : Courriel de l' Entrepreneur à l'Administrateur 14 juillet 2021 auquel sont joints :
- Des échanges de courriels;
 - Guide de membre d'étanchéité;
 - 4 photos;
 - Des échanges de courriels;
 - Des documents techniques;
 - Des factures;
- A21-15 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Administrateur daté du 20 septembre 2021 auquel sont joints les documents concernant l'infiltration d'eau;
- A21-16 : Contrat daté du 28 février 2018;
- A21-17 : Soumissions;
- A21-18 : Lettre de suivi d'inspection pré-réception datée du 13 janvier 2021;
- A21-19 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 8 octobre 2021 ainsi que la décision de l'Administrateur rectifiée datée du 18 janvier 2022 ainsi que les accusés réception de Postes Canada de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur datés du 15 et du 25 octobre 2021 ainsi que du 1 et du 9 février 2022;
- A21-20 : En liasse, courriels de notification de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et de la Bénéficiaire datés des 9 et 12 novembre 2022 auquel sont joints :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 4 novembre 2021;
 - La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 9 novembre 2021;
 - Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire datée du 1er novembre 2021;
 - La lettre de notification de l'organisme d'arbitrage ainsi que la nomination de l'arbitre de la Bénéficiaire datée du 12 novembre 2021;
 - La décision de l'Administrateur déjà soumise en A-19;

- A21-21 : Curriculum Vitae d'Anne Delage.
- A21-22 : En liasse la décision de l'Administrateur rectifiée datée du 18 janvier 2022, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 1er février 2022;
- A21-23 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 16 février 2022, incluant:
- Lettre de notification de la demande d'arbitrage daté du 16 février 2022;
 - Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 15 février 2022;
 - Décision rectifiée de l'Administrateur daté du 18 janvier 2022 (voir A-22);
- A21-24 : Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 25 février 2022, incluant :
- La lettre de la nomination de l'arbitre datée du 25 février 2022;
- A21-25 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 3 juin 2022 pour la réclamation 8487, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 3 juin 2022;
- A21-26 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 14 octobre 2022 pour la réclamation 9255, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 14 octobre 2022;
- A21-27 : Le courriel de l'avis de 15 jours pour le dossier de réclamation 9255 transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 15 décembre 2022, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 14 octobre 2022 (voir A-26);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A21-28 : En liasse, échange de courriels entre l'Administrateur, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur en date du 11 janvier 2023;
- A21-29 : Rapport d'expertise de CELB préparé par M. Stéphane Bossus, ing. et daté du 27 septembre 2022;
- A21-30 : Diverses photos au dossier de réclamation 9255;
- A21-31 : En liasse, la décision de l'Administrateur numéro 6162 datée du 15 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A21-32 : En liasse, la décision de l'Administrateur numéro 6920 datée du 15 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A21-33 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1er mars 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 21 février 2024;
 - Décision de l'Administrateur numéro 6162 datée du 15 février 2024 (voir A-31);
 - Décision de l'Administrateur numéro 6920 datée du 15 février 2024 (voir A-32);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 1er mars 2024;
- A25-1 : Contrat d'entreprise signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 13 mars 2018;

- A25-2 : Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 10 avril 2018;
- A25-3 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 26 février 2025, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 26 février 2025;
- A25-4 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 17 mars 2025, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 26 février 2025 (voir A-3);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A25-5 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A25-6 : Rapport d'investigation et de caractérisation microbienne du bâtiment daté du 22 novembre 2024;
- A25-7 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 1er avril 2025, ainsi que la preuve de remise par courriel au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A25-8 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 25 avril 2025, incluant:
- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 11 avril 2025;
 - Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur daté du 2 au 3 avril 2025;
 - Décision de l'Administrateur datée du 1er avril 2025 (voir A-7);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 25 avril 2025;
- A25-9 : Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage.

La Bénéficiaire a **allégué** les pièces² suivantes :

- B-1 : Plans d'architectes TLA Architectes, émission: permis construction Rev. 02 2017-11-28, paraphées par les deux parties;
- B-2 : En liasse Devis Projet: "The salt box" et Devis technique Groupe Marsan 2.0;
- B-3 : La page 3 du formulaire de réclamation;
- B-4 : En liasse, courriels échangés le 5 et 6 janvier 2021, liste préliminaire des travaux à parachever et des déficiences datée du 6 janvier 2021, commentaires suivi inspection pré-réception du 18 janvier 2021, exemple de courriels datés de 2018 et 2019 portant sur la dénonciation de déficiences;
- B-5 : En liasse, courriels échangés le 19 mai 2020 avec l'Entrepreneur;
- B-6 : En liasse, courriel de l'Entrepreneur incluant le rapport d'inspection SEV-349 des planchers de bois daté du 6 janvier 2020 réalisé par Scott Vitus;

² L'inventaire des pièces alléguées par l'avocat de la Bénéficiaire a été utilisé puisqu'il est plus complet. L'inventaire des pièces initialement produit par la Bénéficiaire est donc ignoré. Toutefois, il est à noter qu'une pièce alléguée par la Bénéficiaire sous la cote B-25 antérieurement à l'entrée de son avocat au dossier n'a pas été alléguée par ce dernier. Elle est donc incluse dans l'inventaire sous la cote B-25a.

- B-7 : Courriel date du 12 décembre 2019 de l'entrepreneur incluant un courriel de l'inspecteur des planchers de bois
- B-8 : Document : « Chronologie des événements reliés aux déficiences planchers de bois »;
- B-9: Photo de la cage d'escalier (point 4);
- B-10 : Soumission du sous-traitant de l'entrepreneur, Les Peintures Esquisses datée du 25 avril 2021;
- B-11: Photo de l'escalier déficient du garage (point 12);
- B-12 : En liasse, 10 photos montrant les déficiences de la peinture (point 14);
- B-13 : En liasse, SCHL : Construction de maison à ossature de bois - Canada, pages 1 à 4 et pages 147 à 159 / Rona "Comment refaire la toiture en bardeau d'asphalte en un week-end";
- B-14 : Document: « Vice majeur: événements reliés aux infiltrations d'eau »;
- B-15 : Deux courriels datés du 19 août 2020 du manufacturier Resisto;
- B-16 : En liasse, AMCQ division 3 système d'étanchéité page 30; Fiche technique GCR FT-5.6.1.2 - 02 2021-09-02 ; APCHQ Guide chantier isolation et étanchéité des fenêtres (AVFQ) ; Code de construction du Québec chapitre 1 - Bâtiment et code national du bâtiment Canada 2010 édition 2015, 9.25.3.3 et 9.25.4.1;
- B-17 : En liasse, courriel date du 29 mai 2019 de TLA Architectes incluant un croquis;
- B-18 : Fiche technique du produit Sopramastic de Soprema;
- B-19 : En liasse, quatre documents techniques Soprema, Guide du couvreur de Soprema {pages 50 à 53} et Guide d'installation des Pare-Air, édition 2018 de Soprema;
- B-20 : En liasse, fiches techniques et images des membranes autoadhésive Blueskin TWF et Blueskin SA ; courriel du manufacturier des membranes Blueskin;
- B-21 : Courriel daté du 11 juin 2020 de Groupe conseils Lacasse-Trudeau concernant la méthode d'exécution;
- B-22 : En liasse, trois photos et courriels datés du 20 et 27 janvier 2021 concernant l'isolation de l'entretoit;
- B-23 : Courriel daté du 18 septembre 2020 et courriels reliés;
- B-24 : En liasse, factures et estimation des frais de surveillance;
- B-25a : Document relié à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- B-25 : En liasse, liste des travaux non exécutés en date du 26 novembre 2019 et courriel relié à la mise en place du chauffage;
- B-26 : En liasse courriels reliés à des travaux dénoncés (point 2);
- B-27 : En liasse trois photos et courriels portant sur les grilles murales (point 3);
- B-28 : Courriel relié au moustiquaire abimé (point 8);
- B-29 : Photo reliée au plâtre manquant dans le garage (point 9);
- B-30 : Photo des égratignures de deux tuiles de porcelaine (point 11);
- B-31 : Photo montrant une fissure sur le plancher du garage (point 13);
- B-32 : En liasse sept photos reliées aux déficiences de la peinture (point 14);
- B-33 : Photo montrant les cornières (point 16);

- B-34 : En liasse, courriel de l'Entrepreneur daté du 5 décembre 2019, sept photos datées entre mars 2019 et janvier 2020 montrant les déficiences des planchers de bois et courriel envoyé à l'expert de l'Entrepreneur daté du 3 février 2021 incluant les trois photos prises le 31 janvier 2020;
- B-35 : Courriel de l'Entrepreneur daté du 29 novembre 2018;
- B-36 : En liasse, courriel de l'Entrepreneur daté du 1 novembre 2019 et courriel envoyé à l'Entrepreneur daté du 24 septembre 2019;
- B-37 : État de compte de l'Entrepreneur daté du 12 mars 2020;
- B-38 : En liasse, une photo datée du 19 mars 2020 et une photo datée du 1 mai 2020 montrant l'absence de barreaux de l'escalier;
- B-39 : Courriels échangés avec l'entrepreneur le 8 et 13 juillet 2020;
- B-40 : Courriel de la conciliatrice daté du 9 juillet 2021;
- B-41 : En liasse, six photos (28 novembre 2022) montrant l'installation déficiente des coupes-froid, commande des portes intérieures ND (version finale) et courriel validant la commande des portes intérieures;
- B-42 : En liasse, deux photos montrant l'absence d'un dispositif de fermeture automatique de la porte séparant le garage du sous-sol;
- B-43 : En liasse, deux photos datées du 17 septembre 2019 montrant que les cadrages autour des fenêtres de garage étaient posés;
- B-44 : En liasse, cinq photos montrant les correctifs du plancher de béton du garage;
- B-45 : En liasse, "Mode de pose BP", Division 4 Exigences AMCQ 2019 et 2012, courriel et croquis GCLT, fiche produit Deckguard BP, courriel de Soprema, 12 photos prises en 2019, 2020 et 2025 montrant des malfaçons de la toiture et deux photos identifiant le modèle et le numéro de lot des bardeaux;
- B-46 : En liasse, trois photos montrant que certaines vis sont manquantes sur la thermopompe et deux photos montrant des débris et des cernes près d'une sortie d'air dans la salle de lavage;
- B-47 : En liasse, trois photos (11 décembre 2018) montrant l'entreposage des portes au sous-sol et trois photos (15 février 2019, 2 avril 2019, 2 décembre 2019) montrant l'humidificateur et "trueie" installés par l'entrepreneur;
- B-48 : En liasse, deux photos montrant de la condensation à l'intérieur des deux fenêtres de l'entresol du garage;
- B-49 : En liasse, trois photos montrant des malfaçons reliées au cadrage de la porte levante;
- B-50 : En liasse, huit photos (exemples) montrant les anomalies des cornières;
- B-51 : En liasse, 18 photos montrant des déficiences de la maçonnerie;
- B-52 : En liasse, quatre photos montrant des déficiences des éléments qui sert aux raccordements électriques et de communication;
- B-53 : En liasse, factures et preuves de paiement, Rapports CELB et LCL;
- B-54 : Protocole de l'instance relié à la demande en justice de l'entrepreneur.

INTRODUCTION ET L'HISTORIQUE DU DOSSIER

- [1] En vertu de l'article 35³ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), dans le dossier S21-110102-NP, la Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage⁴ reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 1 novembre 2021 à l'encontre d'une décision de l'Administrateur (dossier 148192-5056) datée du 8 octobre 2021. Il est à noter que le greffier Timothy NGUYEN a initialement assigné par erreur le numéro S21-110401-NP à ce dossier dans son courriel du 12 novembre (à 14h22). Mais, dans son courriel du 12 novembre 2021 (à 14h30), il a corrigé l'erreur et a assigné le numéro S21-110102-NP à ce dossier.
- [2] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier S21-110401-NP, l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage⁵ reçue par le CCAC le 4 novembre 2021 à l'encontre de la décision de l'Administrateur (dossier 148192-5056) datée du 8 octobre 2021.
- [3] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier S22-021501-NP, l'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage⁶ reçue par le CCAC le 15 février 2022 à l'encontre de la décision rectifiée de l'Administrateur (dossier 148192-5056) datée du 18 janvier 2022.
- [4] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier S24-022101, la Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage⁷ reçue par le CCAC le 21 février 2024 à l'encontre de la décision de l'Administrateur (dossier 148192-8487) datée du 15 février 2024.
- [5] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier S24-022102, la Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage⁸ reçue par le CCAC le 21 février 2024 à l'encontre de la décision de l'Administrateur (dossier 148192-9255) datée du 15 février 2024.

³ **Article 35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Article 107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

⁴ Pièce A21-20.

⁵ Pièce A21-20.

⁶ Pièce A21-23.

⁷ Pièce A21-33.

⁸ Pièce A21-33.

- [6] En vertu de la même disposition du *Règlement*, dans le dossier S25-041101, la Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage⁹ reçue par le CCAC le 11 avril 2025 à l'encontre de la décision de l'Administrateur (dossier 148192-13177) datée du 1 avril 2025.
- [7] Le soussigné a été nommé arbitre dans ces dossiers respectivement le 12 novembre 2021, le 13 décembre 2021, le 25 février 2022, le 1^{er} mars 2024 et le 25 avril 2025.
- [8] Considérant que ces dossiers impliquaient les mêmes parties et les mêmes faits, l'arbitre soussigné les a tous joints *proprio motu*. Le 14 août 2024, les parties ne connaissaient pas encore le nombre de dossiers pendants en arbitrage mais avaient exprimé leur souhait que tous les dossiers entre elles soient éventuellement joints. La jonction des deux premiers dossiers avait déjà été ordonnée lors d'une conférence de gestion le 19 août 2025.

HISTORIQUE DU LITIGE

- [9] La première conférence de gestion dans cet arbitrage a été tenue le 24 février 2022 par conférence téléphonique.
- [10] Le 1^{er} avril 2022, l'Entrepreneur a déposé une demande intitulée « moyen préliminaire de l'entrepreneur » afin de faire rejeter immédiatement les réclamations reconnues par l'Administrateur.
- [11] Ladite demande préliminaire en jugement sommaire a été entendue le 14 juin 2022 et a été rejetée par l'arbitre soussigné le 18 juillet 2022.
- [12] Suite à la mise en état du dossier, lors d'une conférence de gestion tenue le 8 mars 2023, la date de l'audience de l'arbitrage au fond des deux premiers dossiers a été fixée pour trois jours, du 19 au 21 juin 2023.
- [13] Le 8 mai 2023, l'Entrepreneur a déposé une demande en récusation de l'arbitre soussignée.
- [14] Le 9 mai 2023, la demande en récusation du soussigné a été entendue.
- [15] Le 2 juin 2023, la demande en récusation du soussigné a été rejetée par le soussigné.
- [16] Le 5 juillet 2023, l'Entrepreneur a déposé à la Cour supérieure une demande introductive d'instance de pourvoi en contrôle judiciaire.
- [17] Le 15 mai 2025, la Cour supérieure a rejeté la demande de pourvoi en contrôle judiciaire de l'Entrepreneur.
- [18] Lors d'une conférence de gestion tendue le 30 septembre 2025, le procureur de la Bénéficiaire a exprimé son intention de modifier la demande d'arbitrage dans le premier dossier. L'Entrepreneur s'y est objecté.

⁹ Pièce A25-8.

- [19] Une audience a donc été fixée le 20 novembre 2024 pour entendre les parties à ce sujet.
- [20] Le 16 janvier 2025, le soussigné a accueilli partiellement la demande de modification de la demande d'arbitrage présentée par la Bénéficiaire.
- [21] Lors d'une conférence de gestion tenue le 14 février 2025, le procureur de la Bénéficiaire a annoncé son intention de présenter une demande en rétractation de la décision interlocutoire arbitrale du 16 janvier 2025 et de demander une prolongation du délai de dépôt d'une telle demande.
- [22] Le 12 mars 2025, les parties se sont entendues pour déposer une admission au dossier plutôt que de procéder à un débat sur ladite demande en rétractation.
- [23] À cette même date, une audience a été tenue pour entendre la demande de l'Entrepreneur en rejet de l'expertise de la Bénéficiaire.
- [24] Lors de cette audience, le procureur de la Bénéficiaire a demandé de scinder tous ces dossiers afin de procéder dans un premier temps sur la détermination de la date de réception du bâtiment. Les autres parties y ont consenti.
- [25] Le 15 juin 2025, le soussigné a rejeté la demande de rejet présentée par l'Entrepreneur pour faire écarter l'expertise de la Bénéficiaire.
- [26] Le 19 août 2025, une conférence de gestion a été tenue pour fixer la date de l'audience sur la détermination de la date de réception du bâtiment.
- [27] À la conférence de gestion 24 octobre 2025, il a été décidé que le dossier serait scindé. Par conséquent, l'audience du 17 décembre 2025 a porté uniquement « sur la date de la réception », tel que mentionné au procès-verbal de ladite conférence de gestion du 24 octobre 2025.
- [28] L'audience sur la demande interlocutoire pour déterminer la date de réception a été commune pour tous les dossiers.
- [29] À l'audience du 17 décembre 2025, étaient présents la Bénéficiaire et son avocat, le représentant de l'Entrepreneur et ses avocats, et la conciliatrice de l'Administrateur accompagnée de l'avocat de ce dernier.

LES FAITS À LA SOURCE DU LITIGE

- [30] Le 13 mars 2018, la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont signé une convention intitulée contrat d'entreprise/construction d'une maison¹⁰ (ci-après « la Convention ») où la description des travaux au paragraphe 1 était :
- « 1. L'entrepreneur s'engage à construire l'immeuble décrit ci-dessous sur le terrain du client :
- VOIR PLANS ET DEVIS CI-JOINT »**
- [31] Au paragraphe 2 de la Convention, il est mentionné :

¹⁰ Pièce A21-1.

« **2.** L'entrepreneur débutera les travaux le ou vers le 1 MAI 2018 et les terminera le 30 SEPTEMBRE 2018.

Sous réserve d'un écrit à l'effet contraire signé par l'entrepreneur et le client et sous réserve du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.0.2), les travaux décrits aux présentes seront présumés parachevés et reçus par le client à la date de fin des travaux décrits ci-dessus. »

[32] Le paragraphe 23 de ladite convention mentionne :

« **23.** [...] Le client s'engage à signer la *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*, la déclaration d'exécution finale des travaux et tout autre document exigé en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ou toute autre obligations (*sic*) lui incombant. »

[33] Le paragraphe 32 de cette même convention mentionne :

« **32.** Les parties conviennent que l'émission du certificat d'inspection finale de la société prêteuse relatif à l'immeuble et au terrain, ainsi que la signature de la *Liste préalable d'éléments à vérifier et réception du bâtiment*, avec ou sans réserve par le promettant-acheteur, constitueront une présomption de fin des travaux. »

[34] Le paragraphe 35 de ladite convention mentionne :

« **35.** [...] En conséquence, le client s'engage à ne retenir aucune somme d'argent sur le prix du présent contrat. »

[35] Le 10 avril 2018, les parties ont signé une deuxième convention intitulée contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divise (ci-après « la Garantie »).

[36] À la section définitions, le paragraphe 2.7 de la Garantie définit le terme déclaration de pré-réception comme suit :

« **2.7 'Déclaration de pré-réception'** : Formulaire prescrit par l'Administrateur complété par l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, lors de l'inspection pré-réception et qui identifie de façon précise et détaillée les travaux à parachever ou les malfaçons apparentes à corriger, le cas échéant. Lorsque cette Déclaration de pré-réception est signée par le Bénéficiaire à la section Déclaration de réception, elle vaut dénonciation aux fins de la Garantie de parachèvement prévue à 8.2 et la Garantie contre les malfaçons prévues à 9.1 après la Réception du bâtiment; »
(Souligné par le soussigné)

[37] À la même section de la Garantie, le paragraphe 2.10 définit l'expression fin des travaux comme suit :

« **2.10 'Fin des travaux'** : La date où tous les travaux prévus par écrit entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et où le Bâtiment est en état de servir à l'usage auquel on le destine; »

[38] À la même section de la Garantie, le paragraphe 2.20 définit le terme réception du bâtiment comme suit :

« **2.20 'Réception du bâtiment'** : Moment où le Bénéficiaire déclare accepter de l'Entrepreneur, avec ou sans réserves, le Bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine. Elle survient à la première des éventualités suivantes :

2.20.1 la date à laquelle le Bénéficiaire prend possession du Bâtiment; ou

2.20.2 la date de la signature de la Déclaration de pré-réception à sa section Déclaration de réception; »

[39] À la section garantie de parachèvement de la Garantie, les paragraphes 8.1 et 8.3 mentionnent :

« **8.1** Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, à condition qu'il n'y ait pas d'enrichissement injustifié de ce dernier, à parachever les travaux prévus par écrit au Contrat couvert en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales avant la Réception du Bâtiment résultant notamment de sa faillite, son insolvabilité, de la résiliation pour cause du Contrat couvert ou de la fraude de l'Entrepreneur, mais, dans le cas d'un Contrat de vente, à condition que le Bénéficiaire soit détenteur des titres de propriété.

[...]

8.3 Dans l'éventualité où, contrairement à l'article 8.2, aucune Déclaration de pré-réception n'est remplie par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur conformément à l'article 5.4, le Bénéficiaire pourra tout de même se prévaloir de la garantie prévue à l'article 8.2 à condition que les travaux à parachever aient autrement été dénoncés par écrit à l'Entrepreneur au moment de la Réception du bâtiment ou, tant que le Bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours de celle-ci. »

(Souligné par le soussigné)

[40] Suite à la progression de la construction et des paiements partiels par la Bénéficiaire, en début 2020, il y a eu désaccord entre les parties. L'Entrepreneur a demandé la réception des travaux et le paiement du dernier versement du prix tandis que la Bénéficiaire exigeait le parachèvement de tous les travaux.

[41] En ce même début d'année 2020, la finition du plancher n'était pas satisfaisante et a dû être refaite. La troisième couche de verni y a été appliquée le 13 mars 2020.

- [42] Les photos¹¹ de la cage d'escalier en date du 6 mai 2020 montrent que ni la main courante ni les barreaux n'y étaient installés. Les parties s'entendent pour dire que l'escalier a été terminé dans les semaines qui ont suivi ces photos.
- [43] Les parties se dirigeaient vers une fin des travaux quand, en avril 2020, une infiltration d'eau a aggravé la situation. Lors de son témoignage, le représentant de l'Entrepreneur a reconnu que des cernes avaient été observés sur la plaque de plâtre au plafond de la salle de lavage. Suite à une inspection de l'entresol, de la laine mouillée avait d'ailleurs été constatée près de la cheminée.
- [44] Malgré trois (3) mesures correctives par l'Entrepreneur, l'infiltration d'eau n'a pas pu être corrigée.
- [45] L'échange épistolaire¹² de juillet 2020 entre le représentant de l'Entrepreneur et la Bénéficiaire montre un désaccord profond entre les parties quant à la solution à appliquer pour empêcher l'infiltration. Sans entrer dans les détails, retenons que l'Entrepreneur a proposé une solution qu'il disait approuvée par l'Administrateur tandis que la Bénéficiaire reprochait à cette proposition de ne pas être conforme aux plans et devis de son architecte et d'être moins performante. D'où le litige principal entre les parties. La Bénéficiaire a donc refusé de recevoir le bâtiment tandis que l'Entrepreneur alléguait la fin des travaux suite au refus de la Bénéficiaire de lui permettre d'appliquer sa proposition.
- [46] Le 8 octobre 2020, la Bénéficiaire a envoyé à l'Administrateur par courriel sa plainte contre l'Entrepreneur « au sujet d'une problématique qualifiée de vice majeure » détaillant plusieurs de ses doléances.
- [47] Plus particulièrement, concernant la réception, la Bénéficiaire y a écrit :
- « Si j'accepte la réception des travaux (sans acquitter l'état de compte de Gr. Marsan avant que les travaux de toiture ne sont pas complétés, Gr. Marsan n'aura plus la "pression" de compléter les travaux pour éviter d'être responsable de d'autres déficiences s'il y a lieu d'ici la réception des travaux [...] »
- [48] Le 29 mars 2021, la Bénéficiaire a fait parvenir une mise en demeure¹³ à l'Entrepreneur pour dénoncer « les déficiences de la toiture » et « les travaux non exécutés » et indiquer que « la réception sera faite dans les cinq (5) jours calendrier suivant » leur exécution. Dans son témoignage elle a attiré l'attention sur ses mots pour souligner que la réception n'avait pas encore eu lieu.
- [49] Le 16 avril 2021, la Bénéficiaire a fait parvenir un courriel et en pièce jointe un formulaire de dénonciation¹⁴ adressés à l'Entrepreneur et en copie à l'Administrateur pour les informer de vingt éléments non satisfaisants en lien

¹¹ Pièce B-38.

¹² Pièce B-39.

¹³ Pièce A21-4.

¹⁴ Pièce A21-7.

avec le bâtiment. À la fin du formulaire, elle y a ajouté deux notes. À la deuxième note, on peut lire :

« Suite à la terminaison à 100%, une inspection sera complétée par une firme indépendante. Advenant l'ajout d'éléments observés ou d'éléments notés dans le rapport d'inspection d'ici la réception des travaux, je m'attends à ce qu'ils soient réglés dans un délai raisonnable discuté entre les deux parties. »

- [50] Elle a témoigné que les mots « d'ici la réception » étaient une indication que la réception n'avait pas encore eu lieu.
- [51] La Bénéficiaire a rempli le formulaire de réclamation¹⁵ le 26 avril 2021 et y a annexé une feuille¹⁶ pour y expliquer ses doléances et faire « appel à la GCR via le processus de réclamation » compte tenu que les procédures judiciaires pendantes ne portaient pas sur les travaux à parachever.
- [52] Lors son témoignage, elle a souligné qu'à trois endroits dudit formulaire, « il est bien indiqué que je n'ai pas reçu l'ouvrage. » En premier, elle a pointé la question 1 dudit formulaire où elle a répondu « N/D » à la date de réception du bâtiment. En deuxième, à la question 1 de la feuille annexée, elle a attiré l'attention aux mots « [...] le processus de réception des travaux n'a pas été complété. Notez que la propriété est inhabitée en date de la présente. » Elle a ajouté que « elle l'est toujours en date d'aujourd'hui » pour souligné qu'elle n'avait jamais occupé le bâtiment. En troisième, à la question 3 de la feuille annexée, elle a relu les mots « En vertu du contrat, le versement final doit être versé sur réception des travaux, ce qui n'a pas été fait », le tout pour mettre l'emphase sur l'absence de réception.
- [53] Le 3 mai 2021, l'Administrateur a envoyé par courriel¹⁷ à l'Entrepreneur l'avis de quinze jours concernant les mesures à entreprendre.
- [54] Le 8 juillet 2021, suite à une poursuite devant les tribunaux de droit commun, la suspension de celle-ci et une séance de négociations infructueuses, la Bénéficiaire a fait parvenir à l'Administrateur, aux soins de la conciliatrice, un courriel¹⁸ où elle a indiqué que l'Entrepreneur « refuse de compléter le formulaire d'inspection pré-réception » et qu'il « refuse également toute collaboration pour compléter les travaux de parachèvement » même s'il acceptait d'établir une date de réception.
- [55] Ce courriel était accompagné d'un formulaire d'inspection pré-réception signé uniquement par la Bénéficiaire et une annexe de cinq pages, le tout en pièce jointe au courriel. On peut lire sur le formulaire le mot « exemple » en filigrane sans aucune autre explication. À l'annexe du formulaire, la Bénéficiaire y avait

¹⁵ Pièce A21-5.

¹⁶ Pièce B-3.

¹⁷ Pièce A21-8.

¹⁸ Pièce A21-13.

indiqué une « liste d'éléments à inspecter » où elle détaillait plusieurs reproches aux travaux exécutés.

- [56] Dans le formulaire d'inspection pré-réception, la Bénéficiaire a également complété la section intitulée déclaration de réception dont un extrait se lit comme suit :

DÉCLARATION DE RÉCEPTION

En ce 6 mai 2020, le ou les bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs au bâtiment non détenu en copropriété divise ou à la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété divise sont terminés, sous réserve des éléments à corriger ou de menus travaux à compléter identifiés sur la présente liste, et qu'il est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné.

RÉCEPTION - SANS RÉSERVE²

Date de fin des travaux :
(applicable seulement s'il n'y a pas de travaux à parachever)

N.A.	/	/
JOUR	MOIS	ANNÉE

RÉCEPTION - AVEC RÉSERVE
(voir Date convenue de fin des travaux ci-dessous)

Claude Ceccio
SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE

SIGNATURE DU BÉNÉFICIAIRE

- [57] L'annexe du formulaire d'inspection pré-réception se termine par le texte suivant :

« Note : Suite à la terminaison des travaux à 100%, une inspection sera complétée par une firme indépendante. Advenant l'ajout d'éléments observés ou d'éléments notés dans le rapport d'inspection, ceux-ci seront dénoncés. »

- [58] Le 14 juillet 2021, le représentant de l'Entrepreneur a envoyé un courriel¹⁹ à l'Administrateur, aux soins de la même conciliatrice, expliquant la méthode corrective suggérée par son sous-traitant couvreur et a fourni une copie de ses échanges de courriels avec la Bénéficiaire.

- [59] Le 20 septembre 2021, le représentant de l'Entrepreneur a envoyé un courriel²⁰ à l'Administrateur, aux soins de la même conciliatrice, confirmant sa conversation du 14 septembre 2021 avec elle et lui communiquant en pièces jointes plusieurs documents, dont une copie du formulaire d'inspection pré-réception.

- [60] Le 8 octobre 2021, la conciliatrice a rendu la décision de l'Administrateur 148192-5056 en relation avec les dossiers d'arbitrage S21-110102-NP et S22-021501-NP.

- [61] Dans cette décision, la conciliatrice a consacré une section à la réception du bâtiment. Elle termine cette section de la façon suivante :

¹⁹ Pièce A21-14.

²⁰ Pièce A21-15.

« En conséquence, l'administrateur fixe la réception du bâtiment au 13 mars 2020, soit date à laquelle la bénéficiaire était en mesure d'occuper le bâtiment. »

[62] Le 18 janvier 2022, la conciliatrice a rendu la décision rectifiée de l'Administrateur 148192-5056 où, à la section relative au mandat, la date de la réception du bâtiment est indiquée comme étant le 13 mars 2020.

[63] Le 15 février 2024, la conciliatrice a rendu la décision de l'Administrateur 148192-8487 dans le dossier S24-022101 où, à la section mandat, la date de la réception du bâtiment est indiquée comme étant le 13 mars 2020. De plus, à la section préambule, elle a indiqué :

« La présente décision est rendue [...] en considérant que la date de réception du bâtiment est maintenue au 13 mars 2020. »

[64] Le 15 février 2024, la conciliatrice a rendu la décision de l'Administrateur 148192-9255 dans le dossier S24-022102 où, à la section mandat, la date de la réception du bâtiment est indiquée comme étant le 13 mars 2020. De plus, à la section préambule, elle a indiqué :

« La présente décision est rendue [...] en considérant que la date de réception du bâtiment est maintenue au 13 mars 2020. »

[65] Le 1^{er} avril 2025, la conciliatrice a rendu la décision de l'Administrateur 148192-13177 dans le dossier S25-041101 où, à la section mandat, la date de la réception du bâtiment est indiquée comme étant le 13 mars 2020.

[66] Bref, l'Administrateur a maintenu la date de réception du bâtiment au 13 mars 2020 dans toutes ses décisions.

POSITION DES PARTIES

[67] La Bénéficiaire excipe la nullité de la date de réception du bâtiment fixée par l'Administrateur et plaide qu'il n'y a pas encore eu de réception. Voici les moyens invoqués :

- Il n'y aurait pas eu d'inspection conjointe par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire;
- Le bâtiment n'aurait pas été en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné « en raison des risques importants que représentent les vices l'affectant pour sa santé et sa sécurité » et celles de d'autres occupants; et
- En ce qui concerne la signature de la déclaration de réception, la Bénéficiaire se serait « vue contrainte de fixer la date de réception du bâtiment » car la conciliatrice lui aurait « représenté faussement que là était la seule façon pour elle de mettre en branle les garanties du plan et d'être en droit de présenter une réclamation à l'Administrateur », le tout sans lui faire part des dispositions de l'article 9 du *Règlement*. Ayant

« été induite en erreur », son consentement aurait donc été « vicié au terme de l'article 1401 du *Code civil du Québec* » et l'Administrateur aurait suggéré une date « aléatoire de réception » qui ne devrait pas lui être opposée.

- Subsidiairement, elle plaide que, s'il fallait fixer la date de réception, celle-ci devrait être le 30 septembre 2022, date à laquelle son rapport d'expertise de CELB a été communiqué aux autres parties.

[68] De plus, elle demande que l'on ordonne à l'Entrepreneur de mettre en place des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

[69] Finalement, elle demande que soit tranchée immédiatement les frais d'arbitrage.

[70] L'Entrepreneur plaide l'iniquité procédurale puisque l'audience devait être limitée à « fixer » la date de la réception et non son annulation.

[71] L'Entrepreneur souligne également l'absence de preuve sur les allégations d'infiltration récurrente, de fausses représentations ou d'empêchement d'inspecter par l'Administrateur, de l'état de la brique extérieure et que la réception pouvait se faire même si le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné.

[72] L'Administrateur plaide que les travaux manquants n'étaient que de menus travaux, l'ordonnance demandée pour l'exécution de mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ne faisait pas partie de l'objet de l'audience, la conciliatrice aurait fixé la date de réception basée sur la fin des travaux du plancher, il n'y aurait eu aucune pression par la conciliatrice sur la Bénéficiaire pour la réception du bâtiment, il y aurait eu réception tacite, toute l'information était déjà contenue dans le contrat de Garantie, rien n'empêchait la Bénéficiaire de recevoir le bâtiment et que les frais d'arbitrage ne devraient pas être tranchés à ce stade mais plutôt à la fin du processus d'arbitrage sur tout le dossier.

ANALYSE

[73] L'objet de cette audience soulève huit questions principales en litige :

- a) Le terme « fixer » la date de la réception emporte-il la possibilité de constater la non-existence de la réception et donc l'annulation de la date de réception adjugée par l'Administration?
- b) Peut-il y avoir une date de réception du bâtiment en absence d'inspection conjointe par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire?
- c) Le bâtiment objet du présent litige était-il en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné? Et qu'en était-il de la preuve déposée à ce sujet au dossier?
- d) Y a-t-il eu de fausses représentations de la part de la conciliatrice à la Bénéficiaire? Si oui, la déclaration de réception envoyée le 8 juillet 2021 par

la Bénéficiaire est-elle nulle suite à de telles représentations de la conciliatrice?

- e) Quelle est la date de réception?
- f) Doit-on appliquer l'équité pour conclure une autre conclusion?
- g) Devrait-on mettre en place des mesures pour assurer la conservation du bâtiment?
- h) Devrait-on trancher les frais d'arbitrage à ce stade du dossier?

a) Le terme « fixer » la date de la réception emporte-il la possibilité de constater la non-existence de la réception et donc l'annulation de la date de réception adjudgée par l'Administration?

[74] Tel que déjà indiqué, selon le procès-verbal de la conférence de gestion du 24 octobre 2025, l'audience du 17 décembre 2025 devait porter « sur la date de réception » suite à la scission du dossier à la demande des parties.

[75] La Bénéficiaire lors de son témoignage et son avocat lors de sa plaidoirie ont pris la position qu'aucune réception du bâtiment n'avait eu lieu et que, par conséquent, la décision de l'Administrateur qui a fixé une date de réception était mal fondée en faits et en droit. Selon eux, la date de réception fixée par l'Administrateur devrait être annulée.

[76] L'Entrepreneur, de son côté, a plaidé l'iniquité procédurale en faisant valoir qu'une discussion visant à « fixer » la date de la réception n'impliquait pas de débat sur l'existence même de la réception. Autrement dit, le simple fait que la date de réception soit discutée n'impliquait pas une discussion sur l'existence ou l'absence de la réception.

[77] Selon Spinoza, « toute limitation est une négation. »²¹ En d'autres mots, déterminer une chose implique constater ses limites qui est une négation de son être ou son existence.

[78] L'arbitre soussigné voit mal comment on pourrait analyser la détermination de la date d'un événement et, dans le cas de son inexistence, ne pas conclure à l'absence de cette date.

[79] La réponse à première question est positive.

[80] Il est donc permis à la Bénéficiaire de soulever la question de l'absence de réception lors de la détermination de sa date.

b) Peut-il y avoir une date de réception du bâtiment en absence d'inspection conjointe par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire?

[81] Selon la Cour supérieure²² :

²¹ omnis determinatio est negatio, extrait de la Lettre 50 à Jarig Jelles (2 juin 1674).

« [65] Quant à la réception (or the acceptation) le professeur Karim la définit ainsi:

"La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage. Cependant, ce dernier ne peut refuser sans motif valable de recevoir un ouvrage exécuté et terminé conformément aux stipulations du contrat et aux règles de l'art... Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage." »

(Souligné par le soussigné)

[82] Ce passage a d'ailleurs été repris par la jurisprudence²³.

[83] S'il s'agit d'un acte unilatéral, comment pourrait-on assujettir la réception d'un bâtiment à une inspection conjointe de la Bénéficiaire et de l'Entrepreneur qui est un acte conjoint? La locution « la réponse va de soi » s'applique en l'occurrence.

[84] La Bénéficiaire ne peut invoquer le refus d'inspection conjointe par l'Entrepreneur pour plaider l'absence de réception du bâtiment puisque l'acte de réception peut être accompli par elle unilatéralement et sans concours des autres parties. La Bénéficiaire pouvait unilatéralement déclarer que le bâtiment fût ou non en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné sans inspection conjointe avec l'Entrepreneur. D'ailleurs, une inspection a été effectuée par la Bénéficiaire seule tel qu'en fait foi les détails du formulaire d'inspection pré-réception et de son annexe²⁴ envoyés à l'Administrateur.

c) Le bâtiment objet du présent litige était-il en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné? Et qu'en était-il de la preuve déposée à ce sujet?

[85] Voici des extraits de certaines règles de base applicables à ce sujet :

- Article 2110 C.c.Q. : Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.

- Article 8 du *Règlement* : Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont

²² D & S Decors inc. c. Mandravelos, 2006 QCCS 4376 (CanLII).

²³ *Bellerose et Constructions S.L. Marcoux*, 2022 CanLII 54063 (QC OAGBRN), paragraphe 72.

²⁴ Pièce A21-13.

exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«réception du bâtiment»: 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.
(Souligné par le soussigné)

[86] De plus, selon le professeur Vincent Karim²⁵ :

« **1565.** Il importe cependant de préciser que lorsque les travaux mal exécutés empêchent l'ouvrage de servir à l'usage auquel il est destiné, il n'y a une fin des travaux que lorsque les réparations et les corrections nécessaires sont complétées.

[...]

1857. D'ailleurs, lorsqu'une perte partielle ou des dommages causés à l'ouvrage surviennent avant sa réception, le client ne peut être contraint à le recevoir, [...]

[...]

1929. [...] La découverte d'un vice avant la réception de l'ouvrage permet au client de la refuser [...] »

(Souligné par le soussigné)

[87] L'arbitre soussigné en conclut que tant que le bâtiment n'est pas en état de servir à l'usage auquel on le destine, un bénéficiaire jouit d'une grande discrétion pour déclarer réception du bâtiment.

[88] Dans le cas qui nous occupe, la Bénéficiaire allègue qu'il n'y a jamais eu de réception du bâtiment puisque le bâtiment n'a jamais été en état de servir à l'usage quel on l'avait destiné. D'où l'importance dans un premier temps de déterminer si le bâtiment était en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné.

[89] La Bénéficiaire fonde sa position à ce sujet sur cinq allégations :

- L'absence de barreaux et de mains courantes à l'escalier menant au sous-sol;
- L'absence d'élément d'étanchéité entre le garage et l'aire habitable, permettant l'émanation de monoxyde de carbone dans la maison;
- La présence d'infiltrations d'eau au niveau de la toiture;
- La déficience au niveau des revêtements des toitures;
- La déficience au niveau de la peinture de la salle de lavage, le hall d'entrée, la salle à manger, le salon, les chambres et le passage de l'étage;

²⁵ Contrats d'entreprise ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation contrat de prestation de services obligations et responsabilité des professionnels et l'hypothèque légale, 5e éd. (2024), Wilson & Lafleur.

- [90] En ce qui concerne les barreaux et les mains courantes, à l'audience, appuyée de photos²⁶, la Bénéficiaire a témoigné qu'avant le 6 mai 2020 ils n'étaient pas installés. Selon elle, ce défaut constituait un danger pour elle et sa mère pour habiter la maison.
- [91] L'arbitre soussigné est d'accord avec la Bénéficiaire à cet égard. En effet, il est facile d'imaginer un accident causé par une personne qui trébucherait et tomberait dans la cage d'escalier en absence de barreaux et de mains courantes.
- [92] D'ailleurs, selon une décision arbitrale²⁷ :
- « [...] un bâtiment jugé non sécuritaire par le Bénéficiaire lui-même [...] ne peut pas être qualifié d'un bâtiment en état de servir à l'usage auquel il était destiné [...] »
- [93] Par conséquent, basé sur ce seul fait, en date du 13 mars 2020, le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel il était destiné.
- [94] Toutefois, selon le témoignage de la Bénéficiaire à l'audience, les barreaux et les mains courantes ont été installés le 6 mai 2020. Ce point a donc été réglé et n'empêchait plus la réception du bâtiment à partir du 6 mai 2020.
- [95] Quant à l'étanchéité, selon le témoignage de la Bénéficiaire, cette absence d'élément d'étanchéité entre le garage et l'aire habitable, permettant l'émanation de monoxyde de carbone dans la maison n'a jamais été réglée.
- [96] La Bénéficiaire a expliqué que ce point lui était important et a rappelé la mort de la famille Galibois à Boucherville due à une intoxication au monoxyde de carbone. Cette tragédie avait fait les manchettes en 1990.
- [97] Selon une décision arbitrale²⁸ :
- « [78] À ceci, j'ajoute que l'absence de pare-vapeur scellé dans le mur entre le garage et la maison est qualifiée de danger par l'expert Bossus : [...] »
- [79] [...] Ces faits m'amènent à conclure que le bâtiment, le garage double annexé à l'aire habitable en faisant partie, n'est pas prêt pour l'usage auquel on le destinait; »
- (Souligné par le soussigné)
- [98] Même si aucune preuve d'expertise n'a été déposée à ce sujet dans le présent dossier, il est un fait notoire et de connaissance judiciaire que l'intoxication au monoxyde de carbone dans les maisons est un danger.
- [99] Par conséquent, basé sur ce point, en date du 13 mars 2020 le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel il était destiné. Puisque cet élément d'étanchéité entre le garage et l'aire habitable est toujours manquant, le bâtiment n'est toujours pas en état de servir.

²⁶ Pièce B-38.

²⁷ *Drapeau c. 9162-5665 Québec inc.*, 2020 CanLII 100508 (QC OAGBRN), paragraphe 310.

²⁸ *André J.C.C. Bouchard c. BNF Construction Inc. et La Garantie Abritat Inc.*, GAMM 2013-15-010, 26 mars 2015, Jean Morissette, arbitre.

- [100] Quant à la présence d'infiltrations d'eau, la Bénéficiaire a témoigné en avoir constaté au niveau de la toiture. D'ailleurs, l'échange de courriels²⁹ entre elle et le représentant de l'Entrepreneur en juillet 2020 indique un désaccord sérieux entre les parties à ce sujet.
- [101] Selon elle, il s'agissait d'un défaut d'étanchéité de la jonction du mur de la maçonnerie et de la toiture. Elle aurait observé et dénoncé le problème pour la première fois le 22 avril 2020 et, malgré trois tentatives de l'Entrepreneur, le problème n'aurait toujours pas été résolu.
- [102] Aujourd'hui encore, le désaccord entre les parties repose sur le choix de la méthode corrective à utiliser.
- [103] Le témoignage de la Bénéficiaire n'a toutefois pas établi une infiltration constante ou importante dans le bâtiment. De plus, aucune preuve n'a été déposée quant au taux d'humidité de l'intérieur du bâtiment.
- [104] À l'appui de sa prétention, la Bénéficiaire a invoqué une sentence arbitrale³⁰ où il a été décidé que d'importantes infiltrations d'eau récurrentes, à courts ou moyens termes, créaient des problèmes importants de moisissure aptes à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il était destiné :
- « [22] J'accepte la position de l'Administrateur, à l'effet qu'un dégât d'eau, et ces conséquences, bien que possiblement lourdes et coûteuses, ne constitue pas toujours un vice majeur. Je suis par contre d'opinion que de ne pas corriger une important (*sic*) infiltration d'eau récurrente, à courts ou moyens termes, créera des problèmes importants de moisissure aptes à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné. »
- (Souligné par le soussigné)
- [105] Or, le témoignage de la Bénéficiaire était à l'effet qu'à la mi-avril elle avait observé de l'eau sur la plaque de plâtre au plafond qui était décollée. Par contre, elle a admis que l'eau n'était pas « perceptible » à chaque fois que l'eau entrait.
- [106] En absence d'une preuve sur des infiltrations **importantes** d'eau récurrentes, on ne peut conclure que le bâtiment n'était pas en état de servir à l'usage auquel on l'avait destiné seulement sur la base d'infiltrations d'eau.
- [107] Quant à la déficience au niveau des revêtements des toitures, même si elle est reliée aux infiltrations mentionnées précédemment, la Bénéficiaire allègue que la toiture manquerait une membrane de relevé de mur sur les deux versants de la toiture. Il s'agirait d'un élément à parachever selon les devis de l'architecte.
- [108] La Bénéficiaire allègue aussi que la toiture est encore sur la membrane. Ce fait n'est pas contredit par l'Entrepreneur. D'ailleurs, lors de son contre-interrogatoire, le représentant de l'Entrepreneur a admis que :
- « Y a rien qui protège ça. C'est dangereux depuis six ans. »

²⁹ Pièce B-39.

³⁰ *Syndicat du 3411, au 3417, avenue des Érables c. Devex inc.*, 2007 CanLII 54597.

Cette dangerosité milite contre la reconnaissance de l'état de servir à l'usage auquel on avait destiné le bâtiment.

[109] Sur ce point, l'arbitre donne donc raison à la Bénéficiaire.

[110] Finalement, l'allégation de la Bénéficiaire quant à la déficience au niveau de la peinture, même si non contredit par l'Entrepreneur, n'a pas démontré en quoi elle empêchait le bâtiment de servir à l'usage destiné. Selon le procureur de la Bénéficiaire, sortir le mobilier pour peindre les murs serait inconcevable et rendrait le bâtiment impropre à l'état de servir à l'usage destiné. Cet argument ne tient pas. Les murs intérieurs des maisons sont régulièrement peints. Il n'est nullement besoin de sortir les meubles d'une maison pour peindre ses murs intérieurs.

[111] Par conséquent, une déficience au niveau de la peinture n'empêche pas le bâtiment d'être en état de servir à l'usage auquel il était destiné.

[112] Pour résumer, l'arbitre soussigné donne raison à la Bénéficiaire sur l'absence d'élément d'étanchéité entre le garage et l'aire habitable, permettant l'émission de monoxyde de carbone dans la maison et sur la déficience au niveau des revêtements de toitures.

[113] L'arbitre soussigné a également cru le témoignage de la Bénéficiaire qu'elle n'avait pas habité le bâtiment, qu'il n'y avait pas de meubles dans la maison, que ses visites du bâtiment étaient sporadiques, et que la maison était chauffée l'hiver et climatisée l'été pour protéger son investissement.

[114] Pour les motifs ci-haut mentionnés et considérant les dispositions des articles 2110 du Code civil du Québec et 8 du *Règlement*, l'arbitre soussigné conclut que le bâtiment de la Bénéficiaire n'était pas et n'est toujours pas en état de servir conformément à l'usage auquel on l'a destiné.

[115] Il faut souligner qu'aucune preuve n'a été déposée au dossier concernant l'émission de quelconque certificat d'inspection finale de la société prêteuse relatif à l'immeuble. Tel que déjà mentionné plus haut, un tel certificat aurait pu constituer une présomption de fin des travaux conformément au paragraphe 32 de la Convention.

[116] La conséquence légale de l'état du bâtiment est que la Bénéficiaire n'était pas « tenu de recevoir l'ouvrage » puisque la fin des travaux n'était pas encore arrivée.

[117] Dans ces circonstances, nul ne pouvait fixer la date de réception du bâtiment sans que « le client déclare l'accepter » conformément à l'article 2110 du Code civil du Québec.

[118] L'Administrateur ne pouvait fixer la date de la réception du bâtiment de la Bénéficiaire.

d) Y a-t-il eu de fausses représentations de la part de la conciliatrice à la Bénéficiaire? Si oui, la déclaration de réception envoyée le 8 juillet 2021 par la Bénéficiaire est-elle nulle suite à de telles fausses représentations de la conciliatrice?

[119] La Bénéficiaire a fait parvenir à l'Administrateur, aux soins de la conciliatrice, un courriel³¹ accompagné d'un formulaire d'inspection pré-réception rempli par la Bénéficiaire. En annexe à ce formulaire, la Bénéficiaire y a indiqué une « liste d'éléments à inspecter » tout en détaillant plusieurs reproches aux travaux exécutés.

[120] Dans ledit formulaire d'inspection pré-réception, la Bénéficiaire a complété la section déclaration de réception. Cette déclaration de réception est claire : « [...] les travaux relatifs au bâtiment [...] sont terminés [...] et qu'il est en état de servir [...] »

[121] Cette déclaration lie la Bénéficiaire conformément à l'article 2110 du Code civil du Québec. Son contenu est sans équivoque.

[122] Même si l'Administrateur ne pouvait pas fixer la date de réception du bâtiment, la Bénéficiaire pouvait quand même recevoir le bâtiment avec réserve dans l'état où il se trouvait. Autrement dit, la Bénéficiaire pouvait renoncer à son droit de refuser le bâtiment. Elle l'a fait.

[123] La Bénéficiaire a plaidé que la déclaration au formulaire d'inspection pré-réception n'était pas valide puisqu'elle avait été faite suite à de fausses représentations par la conciliatrice de l'Administrateur.

[124] Selon son procureur, la Bénéficiaire « s'est vue contrainte de fixer une date de réception du bâtiment, celle-ci [la conciliatrice] lui ayant représenté faussement que là était la seule façon pour elle de mettre en branle les garanties du plan et d'être en droit de présenter une réclamation à l'Administrateur, alors que pourtant, sur la base de l'article 9 du Règlement, la Bénéficiaire aurait très bien pu présenter une réclamation sans pour autant avoir fixé préalablement une date de réception; » Ce serait dans ce contexte que la Bénéficiaire aurait signé la déclaration au formulaire d'inspection pré-réception, sans y consentir.

[125] Le procureur de la Bénéficiaire a ajouté « que son consentement a été vicié au terme de l'article 1401 du Code civil du Québec - et que c'est en raison de ces agissements trompeurs à son égard qu'elle s'est vu contrainte de suggérer cette date aléatoire de réception du bâtiment [...] La Bénéficiaire soumet donc que sur la base de l'article 1407 du Code civil du Québec, elle est en droit de demander au tribunal d'arbitrage d'annuler cet acte [de réception]; »

[126] D'ores et déjà, il faut noter que la Bénéficiaire reproche à la conciliatrice de l'Administrateur de ne pas lui avoir fourni un conseil approprié sur les règles de droit applicables. Contrairement aux cas typiques de fausses représentations où les représentations sont de faux **faits**, ici la Bénéficiaire allègue que la représentation était fautive quant à l'état du droit. Elle reproche à

³¹ Pièce A21-13.

l'Administrateur de ne pas l'avoir conseillé sur les dispositions de l'article 9 du *Règlement*.

- [127] Donner raison à la Bénéficiaire sur ce point imposerait un lourd fardeau à l'Administrateur. Un tel fardeau vaudrait dire que l'Administrateur aurait l'obligation d'agir en tant que conseiller juridique à tout bénéficiaire. Rappelons-nous que selon l'article 1401 du Code civil du Québec, le dol peut résulter du silence ou même de la réticence d'une partie.
- [128] Or, l'article 128 de la Loi sur le barreau³² et l'article 15 de la Loi sur le notariat³³ interdisent à quiconque autre qu'un avocat ou un notaire de donner des consultations et avis juridiques.
- [129] À tout événement, il est très fréquent de voir un bénéficiaire et un administrateur se trouver dans des situations opposées en arbitrage. Aucun devoir de conseil ne peut exister dans de telles circonstances conflictuelles.
- [130] L'Administrateur n'avait donc aucun devoir de conseil à la Bénéficiaire pour mettre en branle les garanties du plan et présenter une réclamation à l'Administrateur.
- [131] De plus, la Bénéficiaire a signé la convention de Garantie où, au paragraphe 8.3, il est expressément stipulé que dans l'éventualité où aucune déclaration de pré-réception n'est remplie par les parties, la Bénéficiaire « pourra tout de même se prévaloir de la garantie » à condition que les travaux à parachever aient autrement été dénoncés.
- [132] La Bénéficiaire ayant signé la Garantie ne pouvait prétendre ne pas connaître le processus de réclamation et blâmer l'Administrateur pour des supposées « fausses représentations » au sujet du processus de réclamation.
- [133] La Bénéficiaire a aussi invoqué l'article 19.1 du *Règlement* à l'appui à son argument quant aux fausses représentations. Selon son procureur, il existerait une « obligation de renseignement » suivant cette disposition.
- [134] Premièrement, les reproches allégués par la Bénéficiaire concernent de fausses représentations sur l'application des dispositions de l'article 9 du *Règlement*. Il ne s'agirait pas du non-respect d'un délai. L'article 19.1 concerne le non-respect des délais. Deuxièmement, il n'en demeure pas moins que les représentations visées par l'article 19.1 du *Règlement* ne peuvent toujours pas être de l'ordre d'un conseil juridique sur l'état du droit.
- [135] Autrement dit, l'article 19.1 du *Règlement* ne s'applique pas en l'occurrence puisqu'il fait référence au non-respect d'un délai lorsqu'un bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'administrateur. Aucun délai n'a été outrepassé dans le présent dossier.

³² RLRQ c B-1.

³³ RLRQ c N-2.

[136] L'argument de la Bénéficiaire sur les fausses représentations est donc mal fondé en droit.

[137] L'argument de la Bénéficiaire à ce sujet est également mal fondé en faits. Voici pourquoi :

[138] Lors de son contre-interrogatoire, la Bénéficiaire a témoigné que la conciliatrice lui aurait représenté :

« [...] pour mettre en place ma dénonciation, ma réclamation, il devait avoir une date de réception. Et c'est c'qu'elle a indiqué dans sa décision : que la réception devait être déterminée lorsque l'immeuble est en état de servir. »
(Souligné par le soussigné)

[139] Elle a aussi précisé que :

« Elle [la conciliatrice] m'a pas donné de la pression, là. Elle a été polie dans son intervention, là. Elle a été très gentille. J'ai pas trouvé que c'était de la pression. C'est juste qu'elle me disait, elle me donnait cette impression là, cette information là. Et à ce moment, j'étais pas à l'aise avec toute le règlement, le Code civil, tout ça.

[...]

Puis, moi j'ai toujours vu la GCR qu'elle devrait protéger les bénéficiaires, la qualité de construction. Je me suis dis, si elle me dit ça, ben, elle est là pour me protéger. Et, elle doit connaître son règlement.

[...]

Moi, j'ai compris, puis je l'avais écrit dans mon courriel que c'était obligatoire. Puis, Madame Delage m'a pas dit non, non, c'est pas obligatoire. Elle m'a pas contredit. Et quand j'avais aussi appelé le règlement, le service à la clientèle et même sur leur site internet, il est marqué obligatoire. Que moi je me disais c'est le seul moyen de faire avancer mon dossier. Donc, j'ai signé un document. Puis, comme on l'a montré, il est marqué exemple dessus, là. »

(Souligné par le soussigné)

[140] En fait, la Bénéficiaire reproche à la conciliatrice son silence. Il s'agirait donc de la fausse représentation par omission.

[141] La conciliatrice a admis avoir expliqué à la Bénéficiaire et au représentant de l'Entrepreneur sur place qu'il devait y avoir réception pour que la garantie puisse débiter, qu'elle les incitait à procéder à la réception et que, à défaut de se faire, elle fixerait la date de la réception.

[142] L'arbitre soussigné prend note que la réclamation de la Bénéficiaire, tel que décrite à l'annexe du formulaire d'inspection pré-réception³⁴, est composée de plusieurs travaux à parachever ainsi que de plusieurs travaux qu'on pourrait

³⁴ Pièce A21-13.

qualifier de réparations de malfaçons. On y retrouve les clous rouillés visibles & agrafes à retirer, l'écaillage de la peinture sur la cornière, le volet de bas de la fenêtre latérale du garage fissuré dû à un mauvais ajustement, les deux tuiles de porcelaine égratignées à remplacer dans la salle de lavage, les frais de changement de la pompe d'eau, la fissure au plancher de béton et l'étanchéité déficiente de la porte entre l'annexe et le garage.

[143] Or, la garantie de couverture offerte à l'article 9 du *Règlement* se limite aux acomptes versés et au parachèvement des travaux. Elle ne couvre pas les malfaçons. Il est donc vrai que, pour obtenir la couverture de la garantie pour toutes ses réclamations, la Bénéficiaire devait en premier passer au stade de la réception du bâtiment. Sa réclamation pour la réparation des malfaçons n'étaient pas couverte par l'article 9 du *Règlement*. Ce n'ai qu'après la réception qu'elle pouvait rechercher une couverture des réparations des malfaçons. Les « représentations » de la conciliatrice n'étaient donc pas « fausses » quand elle a affirmé à la Bénéficiaire que, pour obtenir couverture de sa réclamation, elle devait recevoir le bâtiment en premier.

[144] Pour ces motifs, l'arbitre soussigné conclut qu'il n'y a pas eu de « fausses représentations » ou erreur au sens de l'article 1401 du Code civil du Québec dans le cas de la réception du bâtiment par la Bénéficiaire.

[145] Par conséquent, la déclaration de réception³⁵ envoyée par la Bénéficiaire le 8 juillet 2021 n'est pas annulée. Elle est plutôt reconnue valide.

e) Si la déclaration de réception n'est pas nulle, quelle est la date de réception?

[146] À la déclaration de réception³⁶, la date du 6 mai 2020 est inscrite. Mais, le procureur de la Bénéficiaire a subsidiairement demandé que la date du 30 septembre 2022 soit retenue, voir imposée. Cette date serait la date à laquelle le rapport de l'expert de la Bénéficiaire aurait été transmis aux parties et au tribunal d'arbitrage. Cette demande est rejetée.

[147] Tel que déjà expliqué plus haut, la réception ne pouvait être imposée à la Bénéficiaire puisque le bâtiment n'était pas et n'est toujours pas en état de servir conformément à l'usage auquel on l'a destiné. La date de transmission du rapport d'expert n'est donc pas pertinente à la réception puisqu'aucune date de réception n'est imposée à la Bénéficiaire. Seule, la déclaration de la Bénéficiaire est pertinente.

[148] Analysons maintenant cette déclaration de réception. La voici à nouveau :

« En ce 6 mai 2020, le ou les bénéficiaires déclarent que les travaux relatifs au bâtiment non détenu en copropriété divise ou à la partie privative d'un bâtiment détenu en copropriété divise sont terminés, sous réserve des éléments à corriger ou de menus travaux à compléter identifiés sous la

³⁵ Pièce A21-13.

³⁶ *Idem*.

présente liste et qu'il est en état de servir conformément à l'usage auquel il a été destiné. »

(Souligné par le soussigné)

[149] On constate que le texte est rédigé au présent. L'utilisation du mot « ce » au début du texte est indéniable. La Bénéficiaire y déclare que, au jour de la signature, les travaux **sont** terminés. Elle n'indique **pas** que les travaux se sont terminés à une date **antérieure**. Elle y indique plutôt que les travaux sont terminés à la date de la déclaration.

[150] Or, la preuve au dossier a clairement démontré que le formulaire d'inspection pré-réception n'a pas été signé le 6 mai 2020. Ce formulaire a été signé et envoyé le lendemain d'une séance de négociations infructueuses entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur. C'est suite à l'échec des négociations que la Bénéficiaire a fait parvenir à l'Administrateur son courriel³⁷ du 8 juillet 2021 accompagné du formulaire d'inspection pré-réception.

[151] La date de la déclaration tel qu'indiquée sur le formulaire est trompeuse. Cette déclaration a été signée le 8 juillet 2021, le jour de l'envoi du courriel et le lendemain de l'échec des négociations.

[152] Lors de son contre-interrogatoire, la Bénéficiaire a déclaré que le formulaire avait été envoyé à la conciliatrice le 23 juin. Or, cette déclaration n'est pas crédible et est contredite par la preuve documentaire au dossier.

[153] Le tribunal retient donc la date du 8 juillet 2021 comme étant la date de la signature du formulaire de pré-réception par la Bénéficiaire.

[154] Cette conclusion est d'ailleurs conforme au paragraphe 2.20.2 de la convention de Garantie qui dicte que la date de la réception est la date de la **signature** du formulaire de pré-réception.

f) Doit-on appliquer l'équité pour arriver à une autre conclusion?

[155] La Bénéficiaire a plaidé que le tribunal d'arbitrage « pourrait en outre faire appel à l'équité pour ce faire, comme le lui permet l'article 116 du Règlement » s'il ne retenait pas ses suggestions.

[156] L'article 116 du *Règlement* statue :

Art. 116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

(Souligné par le soussigné)

[157] Le règlement ne donne aucune définition de l'équité. Mais, l'utilisation du mot « fait » plutôt que le mot « peut » rend l'application de l'équité obligatoire lorsque les circonstances le justifient.

³⁷ Pièce A21-13.

- [158] Qu'est-ce que l'équité? La citation la plus célèbre de Protagoras prend ici tous son sens. Ce qui est gris pour un peut paraître gris foncé pour un autre.
- [159] Le concept d'équité intrigue depuis la nuit des temps.
- [160] Pour Aristote, l'équité était un correctif de la justice légale, supérieure à la stricte application de la loi.
- [161] Plus près de nous, la maxime la plus fondamentale de l'équité est « l'équité ne tolère pas qu'un tort reste sans réparation. » Cette maxime trouve son origine dans l'histoire de la Cour de la Chancellerie en Angleterre qui a été créée pour garantir la justice lorsque les tribunaux de common law étaient défailants.
- [162] L'application de l'équité est donc engagée lorsqu'un droit est reconnu mais que les recours légaux sont indisponibles ou inadéquats pour le faire respecter.
- [163] À ce sujet, la Bénéficiaire s'est appuyée sur une sentence arbitrale³⁸ rendue en 2015 où le bénéficiaire avait écrit sur le formulaire de pré-réception, à la déclaration de réception, « 27/04/2012 (travaux abandonner (*sic*)) » au lieu d'y indiquer simplement une date.
- [164] D'ailleurs, plusieurs faits dans cette cause sont similaires à ceux de notre dossier. Le bénéficiaire n'habitait pas encore dans la maison en construction, il n'y avait pas eu de visite d'acceptation des travaux, le bénéficiaire expliquait la date inscrite à la réception par l'exigence des préposés de l'administrateur alors qu'il leur disait ne pas avoir reçu le bâtiment ni avoir procédé à une visite d'acceptation, il y avait une allégation de non-conformité du toit aux plans, et le bénéficiaire alléguait l'absence de ruban de scellement posé pour sceller le pare-vapeur dans les cloisons externes de la maisons.
- [165] Les passages les plus pertinents de cette décision sont :

« [72] Lorsque l'Administrateur fait état et plaide le caractère d'ordre public du plan de garantie, il doit s'assurer que sa mise en œuvre est conforme à l'esprit du Règlement. Le Règlement a été adopté par le législateur afin de protéger les consommateurs d'entrepreneurs inefficaces et qui ne répondent pas aux standards d'une exécution de travaux professionnels d'un constructeur compétent. L'Administrateur doit s'assurer que le Bénéficiaire du plan de garantie donne un consentement éclairé sur une date charnière de la mise en œuvre de la garantie ce qui est absent dans le cas sous examen;

[...]

[85] Les circonstances particulières entourant ce contrat pour la construction d'un bâtiment résidentiel m'incitent à faire appel à l'équité comme il m'est permis de le faire en vertu de l'article 116 du Règlement Ainsi, j'utiliserai la décision de monsieur Berthiaume et la description des travaux non terminés et décrits à son rapport comme rapport de visite des

³⁸ *André J.C.C. Bouchard c. BNF Construction inc.*, 26 mars 2015, GAMM, No 2013-15-010.

lieux en vertu de l'article 17 du Règlement et conclurai qu'il s'agit de travaux à parachever au sens du paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement; »

[166] Cette sentence arbitrale ne donne toutefois aucune indication du moment ni de la manière dont l'équité devrait être appliquée. L'arbitre soussigné se réfère donc à d'autres autorités.

[167] En premier, selon la Cour supérieure³⁹ :

« [27] Le but de la Loi sur le bâtiment et du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'assurer que l'acquéreur d'une maison neuve auprès d'un entrepreneur faisant partie de l'APCHQ a une assurance que la maison neuve sera en bon état. Il serait naïf de croire que le prix de vente établi par un entrepreneur ne tient pas compte des coûts reliés au contrat de Garantie. »

[168] Selon une sentence arbitrale⁴⁰, il a été décidé que :

« [73] Sans en faire une règle générale, l'arbitre soussigné estime qu'il peut faire appel à l'équité lorsque le règlement ne contient pas la solution à une situation donnée ou encore que le comportement des parties pourrait léser l'une d'elles, par exemple.

[74] Dans le présent litige, le comportement des parties envers les bénéficiaires n'est pas répréhensible d'aucune façon et elles ont agi en toute bonne foi.

[...]

[78] Dans le présent litige, il serait inéquitable que l'arbitre soussigné relève les bénéficiaires du défaut d'avoir avisé l'administrateur de la Garantie alors qu'ils ont été informés de la nécessité de cet avis et qu'ils ont eu la possibilité de le faire en temps utile en 2003. »

[169] Selon la Cour supérieure⁴¹ :

« [45] L'article 116 du règlement précise que l'arbitre doit décider selon les règles de droit et mentionne qu'il peut faire appel aux règles de l'équité si les circonstances le justifient.

[46] C'est le cas, notamment, lorsque l'application littérale des dispositions du règlement ne permettent (*sic*) pas de remédier à une situation donnée¹⁸ ou lorsque les circonstances font en sorte que l'interprétation stricte du règlement est susceptible d'entraîner un déni de justice parce qu'elle ne permet pas d'en appliquer l'esprit et d'assurer la protection des droits des parties.

[...]

[66] La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a

³⁹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Décarie*, 2006 QCCS 907.

⁴⁰ *Lapointe c. Construction Réjean d'Astous inc.*, 2006 CanLII 60494 (QC OAGBRN).

⁴¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701.

une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice.

[67] L'arbitre peut ainsi suppléer au silence du règlement et agir comme amiable compositeur. Dans un tel cas, le Tribunal doit donc limiter son intervention à sanctionner ce qui est manifestement déraisonnable.

[...]

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

« PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity. According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice. In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society. For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case. One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".

[...]

10. In jurisdictions with a tradition of **Civil Law**, like those with a tradition of Common Law, **equity** also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, **equity** has always

remained an integral part of the **Civil Law** systems. In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision. To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content".²⁰ These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights.²¹ They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits).

[...]

[82] Le Tribunal en vient donc à la conclusion que l'arbitre n'a pas modifié la portée de la garantie et qu'il n'a pas excédé sa juridiction. L'interprétation qu'il a faite des dispositions du règlement, même si elle était très favorable aux mis en cause, n'était pas manifestement déraisonnable dans les circonstances, d'autant qu'en vertu de l'article 116 du règlement, il avait le droit de recourir à l'équité pour disposer du litige. »

(Références omises)

(Souligné par le soussigné)

[170] Et enfin, à titre d'exemple pour confirmer le caractère obligatoire de l'équité au *Règlement*, voici un extrait d'un jugement de la Cour supérieure⁴² :

« [89] Le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de réviser le paragraphe 160 de la Sentence arbitrale parce que les articles 26 et 27 du Règlement ne sont pas des dispositions claires lorsque vient le temps de les appliquer au cas de l'espèce. L'Arbitre se devait de les interpréter, à la lumière de l'article 116 du Règlement, de manière à éviter un résultat inéquitable. »

[171] Examinons l'impact de l'équité dans notre dossier.

[172] Rappelons-nous que l'analyse des règles légales mène à retenir la date du 8 juillet 2021 comme la date de réception du bâtiment par la Bénéficiaire.

[173] Cette conclusion est-elle équitable?

⁴² *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc.*, 2018 QCCS 881.

- [174] La Bénéficiaire avait à plusieurs reprises indiqué ne pas vouloir recevoir le bâtiment. Elle désirait plutôt obtenir une couverture de la garantie pour le parachèvement des travaux. Dans sa déclaration de réception, elle avait bien marqué N.A. au lieu de la date de fin des travaux pour bien indiquer qu'il n'y avait pas encore eu de réception.
- [175] D'ailleurs, à la fin de l'annexe, elle avait écrit « une inspection sera complétée », faisant ainsi allusion à l'inspection à effectuer avant la réception conformément à l'article 17 du *Règlement*.
- [176] Son témoignage et sa correspondance avec l'Entrepreneur montrent bien que la Bénéficiaire n'était pas satisfaite de l'état du bâtiment. Elle avait observé de l'eau sur la plaque de plâtre au plafond qui décollait, elle considérait que la toiture manquait une membrane de relevé de mur sur les deux versants de la toiture et elle exigeait l'installation d'un élément d'étanchéité entre le garage et l'aire habitable pour éviter l'entrée des émanations de monoxyde de carbone dans la maison.
- [177] Le *Règlement* a été adopté afin de protéger les bénéficiaires des entrepreneurs inefficaces. Nous devons donc prendre des mesures supplémentaires pour s'assurer que la date charnière de réception, qui est le début de la mise en œuvre de la garantie, représente bien le consentement éclairé de la Bénéficiaire.
- [178] Nous devons donc aller au-delà des règles strictes applicables du *Règlement* et du Code civil du Québec.
- [179] La Bénéficiaire demande au tribunal d'arbitrage de déclarer qu'il n'y a eu aucune réception.
- [180] Or, l'équité n'autorise pas le tribunal à adopter une perspective d'une seule des parties. Il faut également regarder l'impacte de la demande sur les autres parties.
- [181] Conclure à l'absence de réception aurait des conséquences inéquitables sur les L'Entrepreneur et l'Administrateur. La couverture de la garantie serait prolongée pour presque six années tandis que la construction de plusieurs éléments a été complétée depuis fort longtemps. L'Entrepreneur n'est pas la seule partie qui subirait la conséquence d'une telle décision. L'Administrateur aussi subirait la conséquence de cette couverture prolongée. Pensons simplement au vieillissement de la structure et des matériaux qui serait sous une telle couverture.
- [182] D'ailleurs, la Bénéficiaire n'a pas expliqué à quoi lui servirait une déclaration d'absence de réception hormis la simple prolongation de garantie sans savoir à quoi elle servirait précisément. Rappelons-nous que la Bénéficiaire a déjà fait parvenir son formulaire d'inspection pré-réception⁴³ le 8 juillet 2021. Les éléments mentionnés lors de son témoignage ont déjà été mentionnés au

⁴³ Pièce A21-13.

formulaire de pré-réception. De plus, son rapport d'expert a été communiqué aux autres parties en juin 2022.

[183] Il est toutefois possible d'argumenter que seule l'inspection du bâtiment par son expert lui aurait permis de connaître la condition du bâtiment de façon approfondie. Même si la Bénéficiaire n'a pas présenté cet argument, l'arbitre soussigné peut concevoir qu'en équité un tel argument pourrait être admissible.

[184] Par contre, le soussigné ne voit aucun motif pour prolonger la garantie au-delà de la date de la visite du bâtiment par l'expert de la Bénéficiaire, Stéphane Bossus. Selon son rapport rédigé le 13 juin 2022, ledit expert a visité le bâtiment en date du 25 avril 2022.

[185] Considérant ce qui précède, l'arbitre soussigné détermine que la date de la réception du bâtiment de la Bénéficiaire est le 25 avril 2022.

f) Devrait-on mettre en place des mesures pour assurer la conservation du bâtiment?

[186] La Bénéficiaire demande que l'on ordonne à l'Entrepreneur de mettre en place des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment.

[187] Or, lors de la conférence téléphonique de gestion tenue le 12 mars 2025, le procureur de la Bénéficiaire a demandé de scinder les dossiers afin de procéder dans un premier temps sur la détermination de la date de réception du bâtiment. Il n'était pas question de trancher sur quelque mesure conservatoire.

[188] L'audience du 17 décembre 2025 ne pouvait donc porter sur autre sujet que la détermination de la date de réception du bâtiment.

[189] Pour ce motif, la demande pour une ordonnance de mesure conservatoire doit être rejetée à ce stade.

g) Devrait-on adjuger sur les frais d'arbitrage à ce stade du dossier?

[190] La Bénéficiaire demande que le soussigné tranche les frais d'arbitrage à ce stade du dossier.

[191] Or, le décideur au fond est en meilleure position pour évaluer la situation et déterminer le partage des coûts de l'arbitrage. Plusieurs dossiers ont été joints et chaque partie a fait sa (ou ses) demande(s) d'arbitrage. De plus, les experts seront possiblement entendus pour évaluer leurs crédibilités.

[192] Encore une fois, il était convenu que l'audience ne porterait que sur la détermination de la date de réception.

[193] Il est donc prématuré de décider du partage des coûts de l'arbitrage à ce stade.

[194] Il va sans dire que le soussigné demeure saisi du dossier et convoquera les parties à une conférence de gestion pour la suite du dossier.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

DÉTERMINE que la date de réception du bâtiment par la Bénéficiaire est le 25 avril 2022.

LE TOUT, frais à suivre.

Montréal, le 9 avril 2026



JAMES R. NAZEM
Arbitre / CCAC

Bénéficiaire :
Me Martin JANSON
JANSON LARENTE AVOCATS

Entrepreneur :
Me Stéphane PAQUETTE et
Me Alexandre FRANCO
CROCHETIÈRE PÉTRIN

Administrateur :
Me Éric PROVENÇAL
Contentieux de La Garantie de Construction résidentielle (GCR)