ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

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

N° dossier Garantie :	200202-15050
N° dossier CCAC :	S26-072001

Entre

ZHICHENG XU

(le « Bénéficiaire »)

Et

9312-0707 QUÉBEC INC. / DÉVELOPPEMENTS KONA – QUARTIER DE LA GARE

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

Sentence arbitrale

Arbitre :	M^e^ Anas Qiabi
Pour le Bénéficiaire :	M. Zhicheng Xu Accompagné par Mme Thuc Loan Thai
Pour l'Entrepreneur :	M. Normand Boyer, personnellement
Pour l'Administrateur :	Me Andreas Stegmann

Date d'audience : 6 octobre 2026

Date de sentence : 12 octobre 2026

DESCRIPTION DES PARTIES

Arbitre:	M[e] Anas Qiabi Arbitre 925, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 351, Montréal (Québec) H3A 0A5
Bénéficiaire:	M. Zhicheng Xu Accompagné par Mme Thuc Loan Thai 66, avenue des Chênes Candiac (Québec) J5R 0V2
Entrepreneur:	9312-0707 Québec inc. / Développements Kona – Quartier de la Gare 1440, rue Hocquart – bureau 124 Saint-Bruno-de-Montarville (Québec) J3V 6E1
Administrateur:	La Garantie de Construction résidentielle (GCR) 4101, rue Molson, bur. 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le présent arbitrage porte sur la décision de l'Administrateur rendue le 25 juin 2026 relativement à la partie privative du Bénéficiaire, soit la décision portant le numéro 200202-15050 (ci-après la « **Décision** »), par laquelle l'Administrateur rejeta l'unique point de la réclamation du Bénéficiaire, relatif aux infiltrations d'air froid et à la condensation aux fenêtres et à la porte-fenêtre, au motif que la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur fut effectuée hors du délai raisonnable prévu au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « **Règlement** ») [1].

[2] Suite à une conférence de gestion, l'instance fut scindée en deux (2) volets du consentement des parties, le premier portant exclusivement sur le caractère raisonnable ou non du délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, et le second, le cas échéant, sur le mérite du point dénoncé[2]. La présente sentence arbitrale dispose du premier volet.

[3] Le présent litige soulève principalement les questions suivantes :

1. Quel est le point de départ du délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur prévu à l'article 27 du Règlement?
2. Le délai écoulé entre cette découverte et la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur du 10 mars 2026 constitue-t-il un délai raisonnable au sens de l'article 27 du Règlement?
3. Les circonstances permettent-elles d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai à la suite des représentations de l'Entrepreneur, au sens du deuxième alinéa de l'article 35.1 du Règlement?

CONTEXTE PROCÉDURAL

[4] Le 25 juin 2026, l'Administrateur rendit la Décision[3].

[5] Le 20 juillet 2026, le Bénéficiaire soumit une demande d'arbitrage au Centre canadien d'arbitrage commercial (ci-après le « **CCAC** »), par laquelle il conteste la conclusion de l'Administrateur selon laquelle sa dénonciation aurait été effectuée hors du délai raisonnable prévu au Règlement[4].

[6] Le 29 juillet 2026, le CCAC notifia la demande d'arbitrage aux parties et nomma l'arbitre soussigné[5]. Le même jour, l'Administrateur transmit son cahier de pièces (pièces A-1 à A-10).

[7] Le 5 août 2026, le soussigné divulgua aux parties que le procureur de l'Administrateur, Me Andreas Stegmann, avait antérieurement œuvré au sein

[1] Pièce A-1, p. 5 à 8
[2] Procès-verbal de la conférence de gestion du 28 août 2026, section 4
[3] Pièce A-1
[4] Pièce A-2 (p. A-2.4 et A-2.5 du cahier de pièces de l'Administrateur)
[5] Pièce A-2 (p. A-2.6 et A-2.7 du cahier de pièces de l'Administrateur)

d'un syndic de faillite que l'étude au sein de laquelle le soussigné pratique à titre d'avocat a représenté durant cette période, incluant sporadiquement le soussigné, et que ses contacts professionnels avec celui-ci furent sporadiques et limités à des contextes précis.

[8] Le 11 août 2026, le Bénéficiaire confirma n'avoir aucune objection à ce que le soussigné poursuive son mandat et transmit son cahier de pièces (pièces P-1 à P-4), la pièce P-1 étant la Décision.

[9] Le 28 août 2026, une conférence de gestion fut tenue par visioconférence, lors de laquelle la divulgation fut réitérée, chacune des parties ayant été expressément invitée à faire valoir tout moyen d'inhabileté ou de récusation. Aucun motif d'inhabileté ou de récusation ne fut soulevé par l'une ou l'autre des parties, celles-ci renonçant à s'en prévaloir ultérieurement, et la compétence du Tribunal arbitral ne fut pas contestée[6].

[10] Lors de cette conférence de gestion, la scission de l'instance fut ordonnée du consentement des parties, le premier volet portant exclusivement sur le caractère raisonnable ou non du délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, et le second volet, le cas échéant, sur l'existence, la source et les correctifs de la problématique de condensation, de formation de glace et d'infiltration d'air froid aux fenêtres et à la porte-fenêtre[7]. Les parties confirmèrent que la preuve documentaire relative au premier volet était complète, et le procès-verbal de cette conférence de gestion fut transmis aux parties le 3 septembre 2026, aucune inexactitude n'ayant été signalée dans le délai imparti[8].

[11] Le 25 septembre 2026, l'Administrateur transmit son argumentation écrite et ses autorités, puis, le 28 septembre 2026, une argumentation écrite amendée (ci-après l'« **Argumentation de l'Administrateur** »)[9]. Le 28 septembre 2026, le Bénéficiaire transmit son bordereau des autorités ainsi que les six (6) décisions qu'il entend invoquer (ci-après le « **Bordereau du Bénéficiaire** »)[10]. L'Entrepreneur ne transmit aucune autorité.

[12] L'audience sur le premier volet fut tenue le 6 octobre 2026, par visioconférence, d'une durée d'environ une demi-journée. Les pièces A-1 à A-10 et P-1 à P-4 furent produites de consentement, aucune question préliminaire ne fut soulevée et aucune partie ne demanda l'exclusion des témoins. Le Bénéficiaire et Mme Thuc Loan Thai témoignèrent pour le Bénéficiaire; l'Entrepreneur, bien qu'il n'eût annoncé aucune preuve testimoniale, fit entendre M. Normand Boyer, qui le représente; l'Administrateur fit entendre son conciliateur, M. Benoit Bissonnette, T.P.; et le Bénéficiaire témoigna de nouveau en contre-preuve. Les parties plaidèrent oralement, et le dossier fut pris en délibéré le 6 octobre 2026.

CONTEXTE FACTUEL ET PREUVE ADMINISTRÉE À L'AUDIENCE

---

[6] Procès-verbal de la conférence de gestion du 28 août 2026, section 2
[7] Procès-verbal de la conférence de gestion du 28 août 2026, sections 3 et 4
[8] Procès-verbal de la conférence de gestion du 28 août 2026, sections 5 et 6
[9] Argumentation écrite de l'Administrateur amendée, transmise le 28 septembre 2026; la version initiale fut transmise le 25 septembre 2026, avec les autorités de l'Administrateur
[10] Bordereau des autorités du Bénéficiaire, transmis le 28 septembre 2026

[13] La preuve dans le présent dossier fut majoritairement non-contestée, et le Tribunal arbitral, ayant pris en considération la totalité des témoignages, limitera le contexte factuel et le résumé de la preuve administrée aux points pertinents soulevés durant l'audience.

[14] Le 24 mars 2021, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signèrent un contrat préliminaire visant l'achat d'une maison unifamiliale en rangée détenue en copropriété divise, sise au 66, avenue des Chênes, à Candiac (ci-après l'« **Immeuble** »), ainsi que le contrat de garantie pour les bâtiments détenus en copropriété divise de l'Administrateur[11].

[15] Le 3 février 2022, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur procédèrent à l'inspection pré réception de la partie privative et signèrent le formulaire d'inspection pré réception, lequel ne comporte aucune réserve relative aux fenêtres, à la porte-fenêtre ou à la porte d'entrée, et le Bénéficiaire déclara accepter la partie privative à cette date, la date convenue de fin des travaux étant le 3 août 2022[12]. La réception de la partie privative eut donc lieu le 3 février 2022, ce qui n'est pas contesté.

[16] Le 13 février 2022, soit dix (10) jours après la réception, le Bénéficiaire écrivit au service après-vente de l'Entrepreneur afin de signaler la présence de condensation sur les fenêtres de l'étage, du rez-de-chaussée et du sous-sol, photographies à l'appui, précisant que l'humidificateur était réglé à 40 %[13].

[17] Le 14 février 2022, l'Entrepreneur répondit en indiquant essentiellement que la situation était normale[14]. Le même jour, le Bénéficiaire répliqua que les fenêtres étaient verrouillées et qu'en position fermée, une fenêtre n'était pas alignée[15], suite à quoi l'Entrepreneur répondit encore une fois que la situation était normale[16].

[18] Le Bénéficiaire comprit alors que l'Entrepreneur considérait la situation comme normale et qu'aucune intervention n'était requise[17].

[19] Le 23 février 2023, soit à l'hiver suivant, le Bénéficiaire écrivit de nouveau à l'Entrepreneur, dans le même fil de courriels, en ces termes :

> « Suite à mon courriel du 14 février 2022, vous m'avez confirmé que les fenêtres sont normales. Néanmoins, je constate encore cette année qu'il y a un problème d'isolation au niveau des fenê[tres] […] Je vous prie de trouver ci-joints les photos des portes patio et fenêtre du salon datant du 4 février 2023. Il y avait de la glace. De plus, présentement un courant d'air froid est ressenti au bord de la porte patios, fenêtre du salon et dans la chambre des maîtres. Il fait également très très froid à l'entrée. Le courant d'air froid vient de la porte d'entrée. Merci de bien vouloir vérifier car ces

[11] Pièces A-4 et A-5
[12] Pièces A-6 et A-7
[13] Pièce A-10 (p. A-10.7 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 1, p. 1
[14] Pièce A-10 (p. A-10.7 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 1, p. 1 et 2
[15] Pièce P-2, partie 1, p. 2
[16] Pièce A-10 (p. A-10.12 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 1, p. 6
[17] Pièce A-1, annexe II, p. 1

problèmes n'est pas normales. »[18] (sic)

[20] Ce courriel demeura sans réponse, ce que le Bénéficiaire reconnaît[19]. Les témoins de ce dernier indiquèrent à l'audience ne pas avoir poursuivi les démarches, et ne pas avoir contacté un tiers, par exemple un ingénieur pour investiguer la situation, considérant que le problème s'est résorbé le lendemain, qu'il présumait que l'explication de l'Entrepreneur de février 2022 serait applicable, et que de toute façon toute dénonciation nécessiterait une observation des lieux à l'hiver prochain.

[21] Au cours des hivers 2023-2024 et 2024-2025, le Bénéficiaire n'informa ni l'Entrepreneur ni l'Administrateur de quelque problématique, ce qu'il reconnaît également[20], notant néanmoins des courants d'air froid ainsi qu'un peu de condensation, mais sans la préoccupante formation de glace à l'intérieur de la maison.

[22] Le 27 janvier 2026, devant la réapparition du problème, le Bénéficiaire écrivit de nouveau à l'Entrepreneur afin de signaler des problèmes « importants et persistants » liés aux fenêtres et à la porte-fenêtre, « déjà portées à votre attention en février 2023 », soit de la condensation sur l'ensemble des fenêtres, des courants d'air froid au pourtour des cadres, de la condensation et du givre au joint central de la porte-fenêtre ainsi que de la condensation entre les deux vitrages de celle-ci, et demanda une inspection complète, le remplacement des vitrages défectueux et la correction des problèmes d'étanchéité à l'air[21].

[23] Le 2 février 2026, sans réponse, le Bénéficiaire relança l'Entrepreneur, rappelant que ces problèmes lui avaient été signalés en février 2023 et l'avisant qu'à défaut d'un retour rapide, il déposerait une réclamation auprès de l'Administrateur[22].

[24] Le 5 février 2026, l'Entrepreneur accusa réception et proposa une visite des lieux, laquelle eut lieu le 10 février 2026. Le même jour, le Bénéficiaire transmit à l'Entrepreneur un récapitulatif écrit des constatations faites sur place[23]. Le 17 février 2026, l'Entrepreneur confirma qu'une demande de service avait été effectuée auprès du fournisseur[24].

[25] Le 19 février 2026, l'Entrepreneur transmit le retour du fournisseur demandant des informations et niant couverture de garantie, invitant le Bénéficiaire à transmettre ses coordonnées afin qu'une soumission soit préparée[25].

[26] Le 20 février 2026, le Bénéficiaire répondit à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur pour la première fois, que la problématique ne se limitait pas à un phénomène de condensation, que les infiltrations d'air froid, le mauvais

[18] Pièce A-10 (p. A-10.12 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 1, p. 6; la date de ce courriel, qui n'apparaît pas sur l'impression produite, est celle indiquée par le Bénéficiaire lui-même (Pièce A-1, annexe I, p. 2, et annexe II, p. 1) et retenue à la Décision (Pièce A-1, p. 6), et n'est pas contestée
[19] Pièce A-1, annexe II, p. 2; Pièce A-1, p. 6
[20] Pièce A-1, annexe II, p. 2; Pièce A-1, p. 7
[21] Pièce A-10 (p. A-10.24 à A-10.26 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 2
[22] Pièce A-10 (p. A-10.27 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 3, p. 1
[23] Pièce A-10 (p. A-10.28 et A-10.29 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 3, p. 2 à 4
[24] Pièce A-10 (p. A-10.30 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 3, p. 4
[25] Pièce A-10 (p. A-10.31 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 3, p. 4

ajustement de certaines fenêtres et la compression inadéquate des joints avaient été signalés dès février 2022 puis en février 2023, et qu'il maintenait sa demande de prise en charge complète des correctifs[26]. Le même jour, l'Administrateur demanda au Bénéficiaire si ce courriel se voulait une dénonciation et, le cas échéant, de remplir le formulaire de dénonciation et de le faire parvenir à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur[27].

[27] Le 10 mars 2026, le Bénéficiaire transmit à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, le formulaire de dénonciation, indiquant comme date de première observation le 13 février 2022 et décrivant la condensation, les infiltrations d'air froid, le mauvais alignement de certaines fenêtres et la compression inadéquate des joints, de même que la relance écrite du 23 février 2023 et le courriel du 20 février 2026 demeuré sans réponse (ci-après la « **Dénonciation** ») [28].

[28] Le 31 mars 2026, le Bénéficiaire signa le formulaire de réclamation qui fut reçu par l'Administrateur le 1er avril 2026, et, le 2 avril 2026, l'Administrateur transmit à l'Entrepreneur l'avis de quinze (15) jours prévu au Règlement[29].

[29] Le 4 juin 2026, M. Benoit Bissonnette, T.P., conciliateur de l'Administrateur, visita l'Immeuble en présence du Bénéficiaire, de Mme Thuc Loan Thai et de M. Normand Boyer, sans pouvoir constater la situation dénoncée en raison de la période de l'année, et demanda au Bénéficiaire un historique écrit des communications et des représentations de l'Entrepreneur, que le Bénéficiaire lui transmit le 8 juin 2026[30].

[30] Le 25 juin 2026, l'Administrateur rendit la Décision, par laquelle il reconnut que les représentations de l'Entrepreneur de février 2022 avaient pu rassurer le Bénéficiaire quant au caractère normal de la situation, mais conclut qu'à compter de l'absence de réponse au courriel du 23 février 2023, le Bénéficiaire disposait de tous les éléments lui permettant de constater que la problématique persistait malgré les explications de l'Entrepreneur.

[31] Il conclut également que les démarches de l'Entrepreneur de février 2026 ne pouvaient faire recommencer le délai, et qu'un délai d'environ trois (3) années entre le 23 février 2023 et la Dénonciation excède ce qui peut être considéré comme un délai raisonnable au sens du Règlement[31].

[32] L'Entrepreneur a administré une certaine preuve en lien avec le taux d'humidité dans l'Immeuble et la potentielle cause du vice allégué, qui ne sont pas pertinents aux fins de la présente sentence arbitrale.

[33] L'Administrateur a essentiellement relaté son processus décisionnel et les étapes l'ayant mené à rendre la Décision, référant majoritairement au contenu de celle-ci, indiquant notamment que la situation aurait pu être bien différente si une réponse avait été reçue au contact du Bénéficiaire à l'Entrepreneur en

[26] Pièce A-10 (p. A-10.31 et A-10.32 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-2, partie 3, p. 5
[27] Pièce P-2, partie 3, p. 6 et 7
[28] Pièce A-1, annexe I; Pièce A-10 (p. A-10.2 à A-10.4 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce P-3
[29] Pièces A-8 et A-9; Pièce A-1, p. 2
[30] Pièce A-1, p. 3 et 5, et annexe II
[31] Pièce A-1, p. 5 à 8

février 2023.

POSITION DES PARTIES

Le Bénéficiaire

[34] Le Bénéficiaire soutient avoir agi de bonne foi en se fiant aux représentations de l'Entrepreneur, lequel lui indiqua en février 2022 que la situation était normale; que lorsque les mêmes problématiques se reproduisirent en 2023, il les dénonça de nouveau à l'Entrepreneur, sans obtenir de réponse; que les hivers suivants furent plus cléments, sans formation de glace comparable; et que ce n'est qu'à l'hiver 2025-2026, devant une formation de glace beaucoup plus importante et persistante, qu'il comprit que la situation n'était pas normale.

[35] Il plaide que le délai doit s'apprécier à compter du moment où, compte tenu des circonstances, le bénéficiaire peut comprendre la nature et la gravité du problème[32].

[36] Il invoque les articles 10 et 19.1 du Règlement, et plus particulièrement le deuxième alinéa de ce dernier, ainsi que les affaires *Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc.*, *Goulet et 9248-6851 inc.*, *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, *Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc.*, *Séguin et Constructions Cholette inc.* et *Lapointe c. Construction Réjean d'Astous inc.*[33].

[37] Il en tire les propositions suivantes : la distinction entre la manifestation visible d'un problème et la découverte d'un vice par un bénéficiaire profane; l'application du deuxième alinéa de l'article 19.1 du Règlement lorsque les communications de l'entrepreneur ont amené le bénéficiaire à dépasser le délai; le rejet d'un délai de base fixe au profit d'une appréciation selon les circonstances, incluant les tentatives de réparation et les représentations; et la possibilité de retenir une date de prise de conscience plus tardive lorsque des faits concrets le permettent.

L'Entrepreneur

[38] L'Entrepreneur n'a transmis ni argumentation écrite ni autorité. À l'audience, il attribue la problématique à l'humidité intérieure de l'Immeuble et au réglage de l'humidificateur, ce qui relève du mérite de la réclamation et non du premier volet, et, quant au délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, il se dit d'avis que celui-ci est dépassé.

---

[32] Pièce A-2 (p. A-2.5 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce A-1, annexe II, p. 3

[33] Bordereau du Bénéficiaire, p. 1 et 2; les décisions invoquées sont les suivantes :
Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc., 2025 CanLII 28871 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/kbdp4;
Goulet et 9248-6851 inc. (Corten, Développements immobiliers), 2025 CanLII 28873 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/kbdp1;
Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc., 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/jdg89;
Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc., 2020 CanLII 77915 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/jb4k7;
Séguin et Constructions Cholette inc., SORECONI 061110001, 30 janvier 2007, M. Alcide Fournier, arbitre, https://www.soreconi.ca/Decisions/61110001.pdf;
Lapointe c. Construction Réjean d'Astous inc., 2006 CanLII 60494 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/1v6fk

L'Administrateur

[39] L'Administrateur plaide que le Bénéficiaire constata la problématique de condensation dès février 2022, qu'il constata de nouveau le problème et en informa l'Entrepreneur le 23 février 2023 sans obtenir de réponse, et qu'il ne dénonça par écrit que le 10 mars 2026, soit plus de trente-six (36) mois plus tard.

[40] Il considère un tel délai déraisonnable selon la jurisprudence arbitrale, dont l'affaire *Arsenault et 9305-4179 Québec inc.*, dans laquelle un délai d'un (1) an fut jugé tardif[34].

[41] À l'audience, il ajoute, s'appuyant sur les plaidoiries du Bénéficiaire, que le point de départ du délai raisonnable n'est pas nécessairement la première manifestation du problème, mais le moment où le bénéficiaire comprend raisonnablement que l'entrepreneur ne réglera pas la situation malgré ses communications, soit, en l'espèce, le 23 février 2023, date à compter de laquelle le Bénéficiaire devait se montrer diligent et, à tout le moins, informer l'Administrateur afin de protéger ses droits, ajoutant que l'art. 35.1 du Règlement ne trouve pas application[35].

[42] Il plaide enfin que la réclamation est prescrite, plus de trois (3) ans s'étant écoulés entre le 23 février 2023 et la Dénonciation du 10 mars 2026, la prescription de l'article 2925 du Code civil du Québec étant d'ordre public, et il ajoute que même si le Tribunal arbitral devait ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux, celui-ci pourrait opposer la prescription à l'Administrateur, ce qui créerait une difficulté juridique[36].

LE DROIT

[43] Le Règlement prévoit à son article 35 que le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur peut soumettre le différend à l'arbitrage, et, à son article 116 que l'arbitre « statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »

[44] L'Immeuble étant une maison unifamiliale en rangée détenue en copropriété divise, ce sont les dispositions de la sous-section 2 de la section II du chapitre II du Règlement, relatives aux bâtiments détenus en copropriété divise, qui s'appliquent, et non les articles 10, 18 et 19.1 du Règlement invoqués par le Bénéficiaire et initialement par l'Administrateur[37].

[45] Il importe de préciser qu'il s'agit d'une distinction sans différence, en ce que les articles 27, 34 et 35.1 du Règlement en sont le pendant et que leur libellé, pour ce qui est pertinent au présent litige, est identique.

---

[34] Argumentation de l'Administrateur, sections 1 et 2;
Arsenault et 9305-4179 Québec inc. (J.B. Construction), 2024 CanLII 137626 (QC OAGBRN), pars. 123-128, https://canlii.ca/t/k963d

[35] Argumentation de l'Administrateur, section 3

[36] Argumentation de l'Administrateur, sections 5 et 6;
Sauvé et Groupe Allogio inc., SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, https://www.soreconi.ca/Decisions/120806001.pdf

[37] Pièces A-4 et A-5; Pièce A-6 (formulaire pour bâtiment détenu en copropriété divise – partie privative)

[46] Le Règlement prévoit à son article 27 que la garantie couvre notamment :

> 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:
>
> […]
>
> 3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;
>
> 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[47] Le Règlement prévoit à son article 34 la procédure applicable à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27, dont ce qui suit :

> 34. […] 1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;
>
> 2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; […]

[48] Le Règlement prévoit les situations où le non-respect d'un délai ne peut être opposé au bénéficiaire à son article 35.1 :

> 35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1,132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.
>
> Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

[49] Le Règlement prévoit enfin, quant aux coûts de l'arbitrage, ce qui suit :

> 123. […] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa

réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[50] Les articles pertinents du Code civil du Québec se lisent comme suit :

> 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
>
> Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.
>
> 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. […]
>
> 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. [38]

JURISPRUDENCE – CADRE D'ANALYSE

Fardeau de la preuve et nature du recours

[51] En matière d'arbitrage en vertu du Règlement, le fardeau de la preuve repose sur le Bénéficiaire, en demande, qui doit convaincre le Tribunal arbitral, selon la prépondérance de la preuve, que la Décision devrait être renversée, l'arbitrage constituant un procès *de novo* au cours duquel les parties peuvent présenter toute preuve nouvelle par rapport à celle soumise au conciliateur[39].

[52] Le Règlement est d'ordre public, la réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative, et l'obligation de l'Administrateur à titre de caution de l'Entrepreneur n'est « ni illimitée ni inconditionnelle »[40].

[53] Un recours en vertu du Règlement est par ailleurs limité, les droits résiduaires des parties pouvant, le cas échéant, être exercés devant les tribunaux de droit commun, le plan de garantie constituant un complément aux garanties du Code civil du Québec[41].

Le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur depuis le 1er janvier 2015

[54] Depuis le 1er janvier 2015, le Règlement n'exige plus que la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur soit faite dans un délai qui ne peut excéder six (6) mois de la découverte, mais dans un « délai raisonnable » de celle-ci, ce qui commande une appréciation des circonstances propres à chaque dossier

---

[38] Code civil du Québec, RLRQ, c. CCQ-1991; Règlement, à jour au 1er juin 2026

[39] *Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc.*, précitée, note 33, pars. 121-122 (citant *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, 2018 QCCS 5286, https://canlii.ca/t/hwj8c), https://canlii.ca/t/jb4k7

[40] *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), pars. 11, 13 et 15, https://canlii.ca/t/1jgvr;
Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc., 2011 QCCA 56, par. 13, https://canlii.ca/t/2f9c6

[41] *Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc.*, précitée, note 33, par. 108 (citant *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, 2016 QCCA 2094, par. 10, https://canlii.ca/t/gwnj6), https://canlii.ca/t/jb4k7

plutôt qu'un calcul purement linéaire; le délai de six (6) mois demeure néanmoins le point de repère usuel, un délai qui l'excède devant être justifié pour être considéré raisonnable[42].

[55] Le point de départ de ce délai est la découverte de la malfaçon ou du vice, laquelle s'apprécie en fonction de la connaissance d'un bénéficiaire raisonnable et profane et, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où celui-ci a pu en soupçonner la gravité et l'étendue; un bénéficiaire profane à qui l'entrepreneur représente qu'une manifestation est normale n'en découvre habituellement pas, à ce moment, le caractère déficient[43].

[56] Les tentatives de réparation, les pourparlers et les représentations de l'entrepreneur quant à la prise en charge du problème comptent parmi les circonstances pouvant justifier un délai plus long que la normale, le deuxième alinéa de l'article 35.1 du Règlement en faisant d'ailleurs une règle expresse; à l'inverse, le délai court dès que le bénéficiaire connaît le refus de l'entrepreneur ou constate que celui-ci ne donne pas suite, la confiance placée dans l'entrepreneur ne pouvant à elle seule justifier d'attendre des années avant de s'adresser à l'administrateur[44].

[57] Pour que le deuxième alinéa de l'article 35.1 du Règlement trouve application, les circonstances doivent permettre d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser le délai à la suite des représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, ce qui suppose un lien entre ces représentations et le dépassement du délai : des agissements de l'entrepreneur étrangers à la période du dépassement ne le justifient pas[45].

[58] Enfin, des délais de deux (2) ans et plus entre la découverte et la dénonciation écrite à l'administrateur ont été constamment jugés déraisonnables, y compris lorsque l'entrepreneur était intervenu à plusieurs reprises entre-temps ou avait écrit qu'il apporterait les correctifs[46].

ANALYSE

Remarques préliminaires

---

[42] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, précitée, note 33, pars. 54 et 69-70, https://canlii.ca/t/jdg89;
Pagliuca et Bena Construction inc., 2023 CanLII 70165 (QC OAGBRN), pars. 31-33, https://canlii.ca/t/jzgl7

[43] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, précitée, note 33, pars. 55-59, https://canlii.ca/t/jdg89;
Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc., précitée, note 33, pars. 131-132 et 141-144, https://canlii.ca/t/kbdp4

[44] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, précitée, note 33, pars. 89-97, https://canlii.ca/t/jdg89;
Goulet et 9248-6851 inc. (Corten, Développements immobiliers), précitée, note 33, pars. 73-74, https://canlii.ca/t/kbdp1;
Robichaud et Jacques Cloutiers et Fils inc., 2022 CanLII 129754 (QC OAGBRN), pars. 16-17, https://canlii.ca/t/jvb12

[45] *Pagliuca et Bena Construction inc.*, précitée, note 42, pars. 37-38.1, https://canlii.ca/t/jzgl7;
Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc., précitée, note 33, pars. 127-130, https://canlii.ca/t/kbdp4

[46] *Bayard et Constructions Alain Gaudreault et Fils inc.*, 2023 CanLII 70170 (QC OAGBRN), pars. 7 et 16-17, https://canlii.ca/t/jzgl3;
Robichaud et Jacques Cloutiers et Fils inc., précitée, note 44, pars. 16-17, https://canlii.ca/t/jvb12

[59] Le Tribunal arbitral ne peut passer sous silence que l'issue du présent arbitrage est malheureuse pour le Bénéficiaire. Celui-ci, qui n'est pas représenté par avocat et en est à sa première maison, mena sa contestation avec sérieux et se prépara aussi bien qu'il le pouvait, la qualité de son bordereau des autorités méritant d'être soulignée; sa bonne foi, de même que celle de Mme Thai, ne font aucun doute.

[60] La question que le Règlement pose au Tribunal arbitral n'est toutefois pas celle de la bonne foi du Bénéficiaire, mais celle de savoir si le délai écoulé avant la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur est raisonnable et, à défaut, si les circonstances permettent d'établir qu'il fut amené à l'outrepasser à la suite des représentations de l'Entrepreneur.

[61] Le Tribunal arbitral tient également à souligner la qualité du travail du conciliateur de l'Administrateur, M. Bissonnette. La Décision est claire et particulièrement détaillée; elle expose de façon transparente et intelligible la démarche suivie, les explications demandées au Bénéficiaire et le raisonnement ayant mené à sa conclusion, ce qui facilita grandement le travail du Tribunal arbitral et permit aux parties de circonscrire le débat avec précision.

[62] Il convient enfin de préciser que le délai en cause est celui de la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur prévu à l'article 27 du Règlement, lequel se distingue tant de la période de couverture de la garantie (une (1) année suivant la réception pour les malfaçons non apparentes, trois (3) années pour les vices cachés), que du délai de quinze (15) jours prévu au paragraphe 2 de l'article 34 du Règlement pour aviser l'Administrateur, que du délai de trente (30) jours prévu à l'article 35 du Règlement pour se pourvoir en arbitrage, lesquels ne sont pas en litige.

[63] La problématique ayant été observée dans les jours suivant la réception de la partie privative, elle fut découverte, quelle que soit sa qualification, à l'intérieur de la période de couverture, de sorte que seule la question du délai raisonnable de dénonciation se pose.

[64] La présente sentence arbitrale ne porte pas davantage sur l'existence ou la cause de la problématique dénoncée, les explications techniques avancées par l'Entrepreneur à l'audience relevant du mérite de la réclamation.

Le point de départ du délai

[65] Il est acquis que le Bénéficiaire observa la condensation et la formation de glace aux fenêtres dès le 13 février 2022, et le mauvais alignement d'une fenêtre ainsi que l'espace aux joints dès les 14 et 16 février 2022, soit dans les jours suivant la réception de la partie privative[47].

[66] Le Bénéficiaire a toutefois raison de souligner que l'Entrepreneur lui représenta alors que la situation était normale et conforme aux normes, et qu'il put légitimement s'en remettre à ces explications : un bénéficiaire profane qui se fait dire par un entrepreneur qu'une manifestation est normale ne découvre pas, à ce moment, un défaut de construction au sens du Règlement[48].

[47] Pièce A-10 (p. A-10.7 à A-10.12 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce A-1, annexe I, p. 1

[48] *Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc.*, précitée, note 33, pars. 131 et 141-144,

[67] L'Administrateur en convient d'ailleurs, tant à la Décision qu'à son argumentation, et le Tribunal arbitral est satisfait que le délai écoulé entre février 2022 et février 2023 s'explique par ces représentations et est justifié[49].

[68] Or, la situation changea en février 2023.

[69] Par son courriel du 23 février 2023, le Bénéficiaire constata lui-même que les problèmes persistaient malgré les explications reçues l'année précédente, documenta photographiquement la formation de glace, décrivit des courants d'air froid à la porte-fenêtre, à la fenêtre du salon, dans la chambre des maîtres et à la porte d'entrée, écrivit que « ces problèmes n'est pas normales » (sic) et demanda à l'Entrepreneur de vérifier la situation[50].

[70] Tel qu'il appert de ce courriel, le Bénéficiaire ne se satisfaisait plus des représentations de février 2022 et soupçonnait, dès ce moment, la gravité et l'étendue du problème, qu'il situait lui-même à l'isolation et à l'étanchéité des fenêtres et des portes.

[71] Le Bénéficiaire et Mme Thai témoignent certes que la glace s'étant résorbée dès le lendemain, ils se dirent de nouveau que la situation était normale, comme l'Entrepreneur le leur avait expliqué en 2022.

[72] Le Tribunal arbitral ne peut retenir cette explication.

[73] Le courriel du 23 février 2023, que le Bénéficiaire jugea suffisamment sérieux pour le transmettre photographies à l'appui, démontre qu'il avait alors réalisé que l'explication donnée par l'Entrepreneur quelques jours après son emménagement ne valait plus et qu'il y avait un réel problème à corriger.

[74] Sur ce point, le Tribunal arbitral fait entièrement siens les motifs suivants de la Décision :

> Nous comprenons qu'en février 2023, la bénéficiaire doutait suffisamment des représentations initialement faites par l'entrepreneur pour juger nécessaire de lui transmettre un nouveau courriel accompagné de photographies démontrant que les problématiques observées l'année précédente étaient toujours présentes.
>
> […] Bien qu'aucun refus formel n'ait été transmis par l'entrepreneur à la suite du courriel du 23 février 2023, la bénéficiaire disposait néanmoins, à ce moment, de tous les éléments lui permettant de constater que la situation observée depuis février 2022 persistait toujours. Or, la transmission du courriel du 23 février 2023 démontre précisément que la bénéficiaire ne se satisfaisait plus des explications reçues en février 2022 et qu'elle constatait que les manifestations observées persistaient malgré celles-ci. [51]

[75] Le fait que la glace ait disparu avec la remontée de la température n'y change

---

https://canlii.ca/t/kbdp4

[49] Pièce A-1, p. 6; Argumentation de l'Administrateur, section 1, par. B

[50] Pièce A-10 (p. A-10.12 du cahier de pièces de l'Administrateur)

[51] Pièce A-1, p. 7

rien, puisque c'est précisément la récurrence du phénomène, un (1) an plus tard, qui motiva la relance, et que le Bénéficiaire reconnaît que l'air froid continua d'entrer après celle-ci. En effet, rien, à ce stade-ci, ne laissait penser au Bénéficiaire que la situation ne réapparaîtrait pas dans les prochaines années lors d'hivers froids, comme il fut justement le cas nonobstant les explications de l'Entrepreneur.

[76] Il s'agit donc du moment de la découverte au sens de l'article 27 du Règlement, au plus tard. Ce courriel demeura sans réponse et, contrairement à la situation de février 2022, aucune représentation de l'Entrepreneur ne pouvait alors rassurer le Bénéficiaire quant au caractère normal de la situation, ni l'amener à croire qu'un correctif serait apporté : l'Entrepreneur ne répondit pas, ne se présenta pas sur les lieux et ne s'engagea à rien.

Le caractère déraisonnable du délai et l'article 35.1, alinéa 2, du Règlement

[77] Entre le 23 février 2023 et la Dénonciation du 10 mars 2026 s'écoulèrent trois (3) années et quinze (15) jours, et entre le 23 février 2023 et le courriel du 20 février 2026, premier écrit transmis en copie à l'Administrateur, près de trois (3) années.

[78] Même en retenant le calcul le plus favorable au Bénéficiaire, ce délai est six (6) fois supérieur au point de repère usuel de six (6) mois et excède largement les délais de deux (2) ans et plus que la jurisprudence arbitrale considère déraisonnables, y compris sous la version actuelle du Règlement[52].

[79] Le Bénéficiaire explique ce délai par le fait qu'il n'avait reçu aucun refus formel de corriger la situation à la suite de sa relance de février 2023, par la confiance qu'il continuait d'accorder aux explications de 2022, et par les hivers plus doux de 2023-2024 et de 2024-2025, au cours desquels la glace ne se forma pas.

[80] Aucune de ces explications ne peut être retenue.

[81] D'une part, le silence de l'Entrepreneur n'est pas une représentation : en l'absence de tout suivi, engagement ou démarche de sa part, le Bénéficiaire ne pouvait raisonnablement présumer que des correctifs seraient apportés, et l'inertie de l'entrepreneur est précisément ce qui commande au bénéficiaire de s'adresser à l'administrateur dans un délai raisonnable, le Règlement ayant prévu, à cette fin, le mécanisme de l'article 34[53].

[82] Devant une relance qu'il jugeait lui-même sérieuse et l'absence de toute réponse de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire devait agir, soit en s'adressant à l'Administrateur, soit, à tout le moins, en faisant vérifier la situation par un professionnel ou un spécialiste des portes et fenêtres, et ce, même si le phénomène s'était entre-temps dissipé; or, Mme Thai reconnaît qu'aucune démarche de cette nature ne fut entreprise.

---

[52] *Bayard et Constructions Alain Gaudreault et Fils inc.*, précitée, note 46, pars. 7 et 16-17, https://canlii.ca/t/jzgl3;
Robichaud et Jacques Cloutiers et Fils inc., précitée, note 44, pars. 16-17, https://canlii.ca/t/jvb12;
Pagliuca et Bena Construction inc., précitée, note 42, par. 33, https://canlii.ca/t/jzgl7

[53] *Robichaud et Jacques Cloutiers et Fils inc.*, précitée, note 44, par. 17, https://canlii.ca/t/jvb12;
Goulet et 9248-6851 inc. (Corten, Développements immobiliers), précitée, note 33, pars. 73-74, https://canlii.ca/t/kbdp1

[83] D'autre part, la preuve relative aux hivers 2023-2024 et 2024-2025 est ambiguë.

[84] S'il appert qu'il n'y eut alors pas de formation de glace à l'intérieur de l'Immeuble, au pourtour des fenêtres et de la porte-fenêtre, le Bénéficiaire reconnaît que des courants d'air froid continuèrent d'être ressentis à chaque hiver, à des degrés divers, de même qu'une condensation moindre, et il écrivit lui-même, en janvier 2026, que les problèmes étaient « persistants » et que l'Entrepreneur en avait été avisé en février 2023[54].

[85] Comme l'explique M. Bissonnette, rien n'empêchait le Bénéficiaire de dénoncer la situation hors saison, l'Administrateur pouvant alors effectuer sa visite à la période propice.

[86] Le Tribunal arbitral ajoute, à titre de considération additionnelle, que la situation révèle l'une des difficultés pratiques auxquelles l'exigence d'un délai raisonnable de dénonciation entend répondre. Plus de trois (3) années s'étant écoulées depuis février 2023, nul ne peut aujourd'hui savoir ce qui s'est produit à l'Immeuble durant cette période, ni si une intervention en 2023 aurait permis de cerner et de corriger la problématique à peu de frais comparativement à une potentielle aggravation du problème ces dernières années.

[87] Or, le délai de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur a précisément pour objet de permettre à ceux-ci de constater la situation en temps utile et d'y remédier avant qu'elle ne s'aggrave ou que ses causes ne deviennent impossibles à départager.

[88] Le Tribunal arbitral note au surplus que le Bénéficiaire, dès le 2 février 2026, connaissait l'existence du recours auprès de l'Administrateur et en fit une menace à l'Entrepreneur, ce qui confirme qu'aucun obstacle ne l'empêchait d'y recourir plus tôt[55].

[89] Le Bénéficiaire invoque également les démarches de l'Entrepreneur de février 2026, soit la visite du 10 février 2026, l'annonce d'un rapport et la demande de service auprès du fournisseur, et le fait que la Décision reconnaisse elle-même que ces démarches « pouvaient raisonnablement amener la bénéficiaire à croire que des correctifs seraient éventuellement apportés » [56].

[90] Le Tribunal arbitral ne partage pas cette lecture des démarches de février 2026, considérant les délais écoulés depuis la première constatation des vices.

[91] Premièrement, le deuxième alinéa de l'article 35.1 du Règlement exige que les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire « a été amené à outrepasser ce délai » à la suite des représentations de l'entrepreneur; or, lorsque l'Entrepreneur reprit ses démarches, en février 2026, le délai raisonnable de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur était échu depuis longtemps.

[92] Des représentations postérieures à l'expiration du délai ne peuvent avoir amené le Bénéficiaire à l'outrepasser : le lien que la disposition exige entre les

[54] Pièce A-10 (p. A-10.24 du cahier de pièces de l'Administrateur); Pièce A-1, annexe II, p. 2
[55] Pièce A-10 (p. A-10.27 du cahier de pièces de l'Administrateur)
[56] Pièce A-1, p. 6

représentations et le dépassement du délai fait défaut[57].

[93] Le Tribunal arbitral fait sien, à cet égard, le motif de la Décision selon lequel « ces interventions tardives ne peuvent avoir pour effet de faire recommencer le délai raisonnable applicable, alors que la bénéficiaire avait déjà constaté la persistance de la problématique et en avait informé l'entrepreneur dès février 2023 » [58].

[94] Au demeurant, ces démarches ne retardèrent en rien la Dénonciation : l'Entrepreneur transmit dès le 19 février 2026 la réponse du fournisseur selon laquelle la condensation n'était pas couverte et que la main-d'œuvre n'était plus admissible, le délai étant dépassé, et le Bénéficiaire s'adressa à l'Administrateur le lendemain, puis transmit la Dénonciation dix-neuf (19) jours plus tard[59]. Les représentations de février 2026 n'expliquent donc ni le délai écoulé avant elles, ni celui, de quelques semaines, écoulé après elles.

[95] Deuxièmement, la simple constatation des vices par un entrepreneur ne saurait automatiquement créer une présomption en vertu de laquelle l'entrepreneur s'engage à effectuer des correctifs, non plus que le contact par ce dernier des sous-traitants impliqués.

[96] Il s'agit plutôt de l'exercice des droits de l'entrepreneur afin de vérifier la situation, analyser les lieux, pour par la suite être en mesure de prendre position quant à la validité de la réclamation potentielle.

[97] Les décisions invoquées par le Bénéficiaire se distinguent toutes par la présence de représentations ou d'engagements de l'entrepreneur, ou de travaux correctifs, pendant la période du dépassement du délai, ou par des faits nouveaux révélant la gravité du problème.

[98] Dans l'affaire *Paquette*, l'entrepreneur s'était présenté sur les lieux, avait fait exécuter des réparations, avait recommandé aux bénéficiaires de consulter des experts, puis avait fait intervenir son assureur et un ingénieur, sans jamais opposer de fin de non-recevoir, de sorte que les bénéficiaires n'eurent un « red flag » que quelques mois avant leur dénonciation[60].

[99] Dans l'affaire *Goulet*, de nombreux courriels démontraient les représentations de l'entrepreneur qu'il s'occupait et s'occuperait de la problématique, et le même arbitre rejeta, dans la même sentence, la demande relative à un point pour lequel le refus de l'entrepreneur était connu depuis plus d'un (1) an[61].

[100] Dans l'affaire *Rochefort*, l'entrepreneur avait confirmé, lors de l'inspection pré réception, que la malfaçon serait corrigée[62].

---

[57] *Pagliuca et Bena Construction inc.*, précitée, note 42, par. 38.1, https://canlii.ca/t/jzgl7
[58] Pièce A-1, p. 8
[59] Pièce A-10 (p. A-10.31 et A-10.32 du cahier de pièces de l'Administrateur)
[60] *Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc.*, précitée, note 33, pars. 141 et 147-155, https://canlii.ca/t/kbdp4; ce dossier fit ultérieurement l'objet d'une sentence sur désistement : 2025 CanLII 53898 (QC OAGBRN), https://canlii.ca/t/kck3f
[61] *Goulet et 9248-6851 inc. (Corten, Développements immobiliers)*, précitée, note 33, pars. 58-60 et 73-74, https://canlii.ca/t/kbdp1
[62] *Rochefort c. Construction Sylvain Labrie inc.*, précitée, note 33, pars. 113-118 et 128, https://canlii.ca/t/jb4k7

[101] Dans l'affaire *N'Homade*, la suspension fut retenue pour la période pendant laquelle l'entrepreneur niait sa responsabilité en imputant le problème de condensation au copropriétaire et à son utilisation de l'échangeur d'air[63].

[102] Quant aux affaires *Séguin* et *Lapointe*, rendues sous l'ancienne version du Règlement, la première retient une date de prise de conscience plus tardive en raison d'un dommage beaucoup plus important et d'un rapport d'expert, alors que la seconde rappelle précisément qu'une affirmation de prise de conscience tardive doit être corroborée par des faits concrets, à défaut de quoi il n'y aurait plus de délai[64].

[103] Rien de tel en l'espèce : entre le 23 février 2023 et le 27 janvier 2026, il n'y eut ni représentation, ni engagement, ni travaux, ni fait nouveau, mais un silence de l'Entrepreneur et une inaction du Bénéficiaire, lequel connaissait déjà la nature et l'étendue du problème qu'il décrivit en 2026 dans les mêmes termes qu'en 2023. Ce moyen doit échouer.

Le premier alinéa de l'article 35.1 du Règlement

[104] Aucun manquement de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur aux obligations visées au premier alinéa de l'article 35.1 du Règlement ne fut allégué ni démontré, et le Tribunal arbitral n'en constate aucun au dossier.

La prescription

[105] L'Administrateur soulève également la prescription de la réclamation du Bénéficiaire, plus de trois (3) ans s'étant écoulés entre le 23 février 2023 et la Dénonciation, et il ajoute que, même si le Tribunal arbitral ordonnait à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs, celui-ci pourrait opposer la prescription à l'Administrateur.

[106] Ces arguments sont intéressants et soulèvent de réelles questions, notamment quant à l'articulation entre le délai raisonnable de dénonciation du Règlement et la prescription extinctive du Code civil du Québec, tant au regard de la relation entre le Bénéficiaire d'une part et l'Entrepreneur et l'Administrateur d'autre part, qu'entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

[107] Vu les conclusions qui précèdent, il n'est toutefois pas nécessaire d'en disposer dans le cadre du présent arbitrage, et le Tribunal arbitral s'en abstient.

Les frais d'arbitrage

[108] Le Bénéficiaire, en demande, n'obtenant gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, il appartient au Tribunal arbitral de départager les coûts de l'arbitrage suivant l'article 123 du Règlement.

[109] Considérant la bonne foi manifeste du Bénéficiaire, qui en est à sa première maison et ne mesurait pas la portée des droits que lui confère le Règlement ni

---

[63] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, précitée, note 33, pars. 97 et 113-115, https://canlii.ca/t/jdg89

[64] *Lapointe c. Construction Réjean d'Astous inc.*, précitée, note 33, pars. 65-67, https://canlii.ca/t/1v6fk; *Séguin et Constructions Cholette inc.*, précitée, note 33, pars. 23-26, https://www.soreconi.ca/Decisions/61110001.pdf

les délais pour les exercer, le sérieux de ses arguments, lesquels reposaient en partie sur un passage de la Décision elle-même, et le fait que le débat fut circonscrit à une question tranchée dans le cadre d'un premier volet d'une durée limitée, l'Administrateur assumera les frais d'arbitrage.

CONCLUSION

[110] En définitive, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer que la Décision est erronée : la problématique dénoncée fut découverte, au sens de l'article 27 du Règlement, au plus tard le 23 février 2023; la Dénonciation du 10 mars 2026 fut transmise plus de trois (3) ans plus tard, hors de tout délai raisonnable; et les représentations de l'Entrepreneur, antérieures à cette découverte ou postérieures à l'expiration du délai, n'amenèrent pas le Bénéficiaire à l'outrepasser.

[111] Cette conclusion dispose de la demande d'arbitrage, de sorte que le second volet de l'instance devient sans objet.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[112] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 1 de la décision de l'Administrateur 200202-15050 du 25 juin 2026, et **MAINTIENT** ladite décision.

[113] **DÉCLARE** que le second volet de l'instance, relatif au mérite du point dénoncé, devient sans objet.

[114] **LE TOUT** avec les frais de l'arbitrage du dossier CCAC S26-072001 à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 12 octobre 2026



Me Anas Qiabi, arbitre