

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 : GCR-1406-A26 récl. 14764
N° dossier CCAC : S26-051301
N° dossier Arbitre : 308944-36

Entre
ALEXANDRA ST-JEAN ET DAVID SAVOY

Bénéficiaires
et
CONSTRUCTION MATHIEU CHARRON INC.

Entrepreneur
Et
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Pierre Champagne
Pour les bénéficiaires :	Alexandra St-Jean et David Savoy
Pour l'entrepreneur :	Jean-François Simoneau et Mathieu Charron
Pour l'administrateur :	Me Andreas Stegmann
Date(s) d'audience :	24 août 2026
Lieu d'audience :	Montréal



Date de la décision :

29 septembre 2026

-
- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage suite à une décision de l'Administrateur en date du 16 avril 2026, concernant un immeuble résidentiel situé au 3, rue de l'Église, Saint-Constant.
- [2] La demande d'arbitrage a été déposée le 13 mai 2026, par courriel. Elle vise les points suivants de la décision :
- 13. Condensation dans l'unité scellée de la porte d'entrée.
 - 14. Nettoyage du revêtement de béton léger avant.
 - 15. Jonctions et accrocs aux panneaux du dos de l'îlot de cuisine.
 - 16. Nettoyage de la brique et des fenêtres.
 - 18. Mouvement du quadrillage d'une fenêtre à l'étage.
- [3] Les bénéficiaires ont témoigné en preuve principale. Le conciliateur Robert Prud'homme a témoigné en défense. Se sont joints à l'audition un peu plus tard les représentants de l'entrepreneur, messieurs Jean-François Simoneau et Mathieu Charron.
- [4] D'entrée de jeu, il faut souligner que le point 18, qui n'avait pas été traité dans la décision du 16 avril 2026, l'a été la journée de l'audition. En effet, un courriel du conciliateur a été envoyé à l'avocat de l'Administrateur GCR le 24 août au matin, et soumis au Tribunal et aux parties à ce moment. C'est la pièce **D-1** au dossier.
- [5] Les points sont traités dans le même ordre que celui de la décision rendue.

13. Condensation dans l'unité scellée de la porte d'entrée :

- [6] Le conciliateur avait d'abord conclu que la demande était irrecevable à cause du délai de dénonciation. Selon lui, le problème de condensation serait une malfaçon apparente, constatée le 22 mai 2025, soit le jour de la réception du bâtiment. Le formulaire préreception ne faisant aucune mention de ce problème, les bénéficiaires ayant emménagé le 23 mai, la dénonciation, qui aurait dû être faite à ce moment, est donc irrecevable à cause du délai.
- [7] Les Bénéficiaires ont témoigné, convaincant ainsi l'Administrateur du bien fondé de leur demande, mentionnant que la condensation ne pouvait pas être remarquée avant les grands froids, ou à tout le moins, pas avant l'automne 2025.
- [8] En conséquence, le point 13 ne fait plus l'objet de contestation de la part de l'Administrateur et la décision fera droit à la demande des Bénéficiaires à cet égard.



Une ordonnance sera rendue enjoignant l'entrepreneur à faire les travaux requis dans un certain délai, à défaut de quoi l'Administrateur en prendra la charge.

14. Nettoyage du revêtement de béton léger avant :

- [9] Le Tribunal retient le témoignage du conciliateur Prud'homme à l'effet que des taches sur les panneaux de revêtement en béton léger de la façade du bâtiment ont été constatées le 22 mai 2026 par les Bénéficiaires. En plus, elles étaient visibles à cette date. C'est une malfaçon apparente, qui n'a pas été dénoncée dans le délai requis, tel que le mentionne l'Administrateur.
- [10] La réclamation a donc été rejetée à bon droit, et la demande sera rejetée sur ce point.

15. Jonctions et accrocs aux panneaux du dos de l'îlot de cuisine :

- [11] La preuve est contradictoire sur ce point. Selon le conciliateur Prud'homme, les bénéficiaires auraient constaté ce point le 22 mai 2025, soit le jour de la réception. Étant donné que les documents de réception n'en font pas mention, ce point ne peut être accordé.
- [12] Étant donné une dénonciation tardive de cette malfaçon apparente, soit après la date d'emménagement du 23 mai 2025, et l'absence de mention dans les documents de réception, la demande est tardive.
- [13] Quant à la jonction entre le comptoir et le panneau vertical, les Bénéficiaires disent que lors de la préréception, le comptoir n'était même pas installé, donc on a pas pu en traiter.
- [14] Selon le témoin Simoneau, c'est purement esthétique et on ne peut pas faire mieux. C'est une jonction et selon lui, il est impossible d'améliorer la situation.
- [15] Le Tribunal comprend le témoignage des Bénéficiaires sur ce point, mais retient surtout de l'ensemble de la preuve qu'il s'agit d'une malfaçon apparente pour les accrocs, et d'une situation qu'on ne peut améliorer quant aux jonctions. Malgré le peu de crédibilité que le Tribunal accorde à l'entrepreneur sur tous les points, il lui donne raison ici. Le point 15 ne sera pas accordé.

16. Nettoyage de la brique et des fenêtres :

- [16] Il s'agit d'une malfaçon apparente. La dénonciation est tardive sur ce point, qui ne sera pas accordé.



18. Mouvement du quadrillage d'une fenêtre à l'étage :

- [17] Le conciliateur a omis le point 18 dans sa décision du 16 avril 2026. La décision passe du point 17 au point 19, sans autre explication. On ne peut certainement pas reprocher aux Bénéficiaires leur manque de diligence ici.
- [18] Cependant, la question est de savoir si cette question est recevable, et s'il s'agit bien d'une découverte de la malfaçon, apparente ou non, lors de la réception du bâtiment ou subséquemment.
- [19] Les parties ne s'accordent pas ici sur l'endroit de la fenêtre en question. Le Tribunal doit sous-peser la preuve soumise, autant en demande qu'en défense.
- [20] Sur la base d'une prépondérance de probabilités, le Tribunal préfère se ranger du côté des Bénéficiaires.
- [21] Ils sont les propriétaires, et connaissent bien leur maison. Leur témoignage, bien qu'intéressé, est prépondérant, sur la nature de la malfaçon, et le fait de savoir de quelle fenêtre il s'agit.
- [22] Une discussion houleuse a eu lieu lors de l'audition, quant au comportement de l'entrepreneur, lors de la signature du document de préreception des travaux.
- [23] Les Bénéficiaires mentionnent que sur ce point précis, le représentant de l'entrepreneur, Monsieur Simoneau, leur a dit qu'il cesserait les travaux, et que ceci mettrait en jeu la possibilité pour eux d'emménager dans l'immeuble, et d'obtenir le financement requis par la banque des Bénéficiaires.
- [24] Il fallait une preuve de « parachèvement substantiel » des travaux pour convaincre la banque d'avancer les fonds requis pour acheter, et l'entrepreneur était donc dans une position avantageuse, voire dominante.
- [25] Sur le point précis des menaces de l'entrepreneur, qui aurait forcé les Bénéficiaires à signer le document de préreception préparé par son courtier, tel quel, sans ajouter trop de « demandes additionnelles », le Tribunal retient l'admission de Monsieur Simoneau, représentant l'entrepreneur.
- [26] Jean-François Simoneau, sans qu'il soit requis de le faire, sous aucune pression et sans s'en rendre compte, mentionne ceci, et le Tribunal le cite :

« Moi j'ai dit si vous voulez jouer avec la GCR puis faire des plaintes et tout ça, allez-y ! faites vos réclamations moi je vais attendre qu'ils fassent leur décision. Pour l'instant je fais plus rien jusqu'à temps qu'on ait une décision c'est tout. »



- [27] Le témoin dit que ce sont les Bénéficiaires qui, en menaçant d'aller devant la GCR, le *forçaient* à prendre un recul *on va dire*, pour utiliser les mots de Monsieur Simoneau.
- [28] Il reprendra d'ailleurs son point en argumentation, en précisant que sur la question des menaces, « ...*c'était plutôt eux qui nous menaçaient avec la GCR...* »
- [29] La Bénéficiaire St-Jean ajoute que ses menaces étaient même écrites. Elle cite un message texte du 20 mai 2025, dans lequel il est écrit que ses demandes pouvaient retarder le déménagement. Elle mentionne que Monsieur Simoneau insistait pour que le document de préreception du 22 mai 2025, même si incomplet, devait être signé. Elle cite la pièce P-1, en page 3, où on peut lire le recopié d'un message texte de Simoneau :
- « *Si vous voulez attendre vous mettez en risque le timing de demenagement* »
- [30] Monsieur Simoneau, comme si sa crédibilité n'était pas suffisamment affectée, en rajoute en disant que les travaux avaient été retardés par la grève de la construction, et qu'il faisait une faveur aux Bénéficiaires en leur permettant de déménager avant le fin des travaux.
- [31] Madame St-Jean le ramène à l'ordre en disant que la grève a eu lieu après le 20 mai 2025, ce à quoi Monsieur Simoneau répond : « *C'est exact* ».
- [32] Monsieur Simoneau reconnaît d'ailleurs la pièce P-2, qui était un document collaboratif contenant l'ensemble des demandes des Bénéficiaires, et que les parties travaillaient avec ce document, modifié de temps à autres.
- [33] On constate que le point 12 sur P-2, qui est le point 18 de la décision, fait bel et bien état que « *la vitre de la fenêtre de la chambre a un lousse à l'intérieur. Lorsqu'il y a du mouvement ça craque.* »
- [34] Par contre, force est de constater que P-2, qui est une liste entre l'entrepreneur et les Bénéficiaires, ne lie pas l'Administrateur.
- [35] Cependant, le Tribunal n'a pas de doute en retenant du témoignage des Bénéficiaires que d'une part, l'entrepreneur les a fait attendre, en leur promettant des réfections à faire plus tard, et que d'autre part il les a menacés s'ils insistaient trop dans le détail de leurs demandes.
- [36] Le Tribunal conclut que les menaces de l'entrepreneur constituaient un élément de crainte, suffisamment important pour justifier le délai de dénonciation sur le point 18.

DANS LES CIRCONSTANCES, ET POUR LES MOTIFS MENTIONNÉS PLUS HAUT,



L'ARBITRE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

- a) **ACCEUILLE EN PARTIE** la demande des Bénéficiaires;
- b) **ACCORDE** la demande quant au point 13, constatant l'admission de l'Administrateur sur ce point, et en conséquence **ORDONNE** à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour rectifier le problème de condensation de la porte d'entrée principale, dans un délai de trois (3) mois de la date de la présente décision, à défaut de quoi l'Administrateur devra prendre en charge les travaux requis.
- c) **REJETTE** la demande des Bénéficiaires quant aux points 14, 15, 16;
- d) **ACCORDE** la demande des Bénéficiaires quant au point 18, et **ORDONNE** à l'Administrateur d'effectuer les travaux requis, à défaut par l'entrepreneur de les exécuter, dans un délai raisonnable que le Tribunal fixe à trois (3) mois de la date de la présente décision.
- e) **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.
- f) **DÉCLARE** que les coûts de l'arbitrage doivent être départagés à parts égales entre l'entrepreneur et l'Administrateur, en conformité de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et payés dans un délai de 30 jours de la date de facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours.

Signé à Montréal

**Pierre
Champagne**

Signature numérique de
Pierre Champagne
Date : 2026.09.29
18:00:23 -04'00'

Me Pierre Champagne, LL.M, Arbitre
2000, avenue McGill College
Bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Courriel : champagne.p@djclegal.com

