

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 166111-10251
N° dossier GAMM : 2023-11-17

Entre

Anik Richer
Hugo Laterreur
Bénéficiaires

Et

9270-0723 Québec inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Anik Richer Hugo Laterreur
Pour l'entrepreneur :	Absent non représenté
Pour l'administrateur :	Absent non représenté
Date(s) d'audience :	2 août 2024
Lieu d'audience :	À distance (conférence Teams)
Date de la décision :	3 septembre 2024

Identification complète des parties
(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Anik Richer
Hugo Laterreur
9, rue Pandora
Gore (Québec) J0V 1K0

Entrepreneur :

9270-0723 Québec inc.¹
205, rue Geneviève
St-Colomban (Québec) J5K 0G9

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

¹ Pièce A-7.

DÉCISION

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 20 novembre 2023². La compétence de l'Arbitre n'a été remise en cause par les Parties. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

- [2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

8 avril 2019	« <i>Contrat préliminaire Maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divisée</i> » signé par un précédent bénéficiaire et l'Entrepreneur ³ ;
16 mai 2019	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divisée</i> » signé par un précédent bénéficiaire et l'Entrepreneur ⁴ ;
5 juin 2020	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> », comportant la mention « <i>réception sans réserve</i> », signé par un précédent bénéficiaire et l'Entrepreneur ⁵ ;
18 octobre 2021	Vente de l'Immeuble aux Bénéficiaires;
5 mai 2023	« <i>Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur</i> » complété par les Bénéficiaires et transmis par courriel à l'Entrepreneur et l'Administrateur ⁶ ;
30 juin 2023	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété par les Bénéficiaires ⁷ ;
11 juillet 2023	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier par l'Administrateur ⁸ ;
1 ^{er} septembre 2023	Rencontre de conciliation ⁹ ;
20 octobre 2023	Décision ¹⁰ ;
20 octobre 2023	Réception de la décision par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ¹¹ ;
17 novembre 2023	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et réception de celle-ci par le GAMM ¹² ;

² Pièce A-9.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce A-2.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièce A-4.

⁷ Pièce A-5.

⁸ Pièce A-6.

⁹ Pièce A-9.

¹⁰ Pièce A-8.

¹¹ Pièce A-8.

20 novembre 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹³ ;
20 novembre 2023	Nomination de l'Arbitre par le GAMM ¹⁴ ;
20 novembre 2023	Réception de la décision par l'Arbitre;
29 février 2024	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties;
29 février 2024	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties;
3 mai 2024	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence des seuls Bénéficiaires;
7 mai 2024	Envoi par courriel et signification par huissier (tentative) du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre;
2 août 2024	Journée d'audience présidée par l'Arbitre;
3 septembre 2024	Sentence.

Décision et points soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage, datée du 17 novembre 2023¹⁵, de la part des Bénéficiaires à l'égard d'une décision de l'Administrateur, datée du 20 octobre 2023 (ci-après la « **Décision** »)¹⁶.
- [4] La Décision a été rendue par le conciliateur, Robert Prud'homme¹⁷ (ci-après le « **Conciliateur** »).
- [5] La Décision répond à une réclamation des Bénéficiaires, datée du 30 juin 2023¹⁸ (ci-après la « **Réclamation** »).
- [6] La Réclamation donne suite à une dénonciation initialement faite le 5 mai 2023¹⁹ (ci-après la « **Dénonciation** »).
- [7] L'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation le 1^{er} septembre 2023, à l'issue de laquelle la Décision a été rendue²⁰.
- [8] Le différend soumis à l'arbitrage avait initialement trait aux points 1 à 17, 20 et 22 à 24 de la Décision.

¹² Pièce A-9.

¹³ Pièce A-9.

¹⁴ Pièce A-9.

¹⁵ Pièce A-9.

¹⁶ Pièce A-8.

¹⁷ Pièce A-10.

¹⁸ Pièce A-5.

¹⁹ Pièce A-4.

²⁰ Pièce A-8.

[9] Le 9 juin 2024 et lors de l'audition, les Bénéficiaires ont indiqué maintenir leur demande d'arbitrage uniquement pour les points 2, 5, 20 et 22 de la Décision, dont les intitulés sont textuellement les suivants :

« 2. Ouvertures dans le revêtement des fascias de la toiture
5. Revêtement de canexel plusieurs ouvertures se sont créées
20. Fenêtre du sous-sol cadrage
22. Plancher du RDC ».

[10] La Décision comporte 24 points, tous déclarés « *non reconnu(s)* » par l'Administrateur.

[11] La demande d'arbitrage ne comporte aucune motivation particulière. Elle prend la forme d'un courriel ayant l'objet suivant : « *Demande d'arbitrage - bénéficiaire* », la Décision étant en pièce jointe à ce courriel.

Pièces

[12] Le 29 février 2024, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-10.

[13] La liste de celles-ci se lit comme suit (avec quelques corrections d'erreurs matérielles) :

- A-1 Contrat préliminaire signé par (le) Bénéficiaire(...) et l'Entrepreneur, le ou vers le 8 avril 2019;
- A-2 Contrat de garantie signé par (le) Bénéficiaire(...) et l'Entrepreneur, le 16 mai 2019;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par (le) Bénéficiaire(...) et l'Entrepreneur, le 5 juin 2020;
- A-4 Courriel (des) Bénéficiaire(s) transmis à l'Entrepreneur le 5 mai 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 5 mai 2023;
- A-5 Formulaire de réclamation;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 11 juillet 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant :
 - Formulaire de dénonciation, daté du 5 mai 2023 (**voir A-4**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 En liasse, la décision de l'Administrateur, datée du 20 octobre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

- A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du (20) novembre 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datée du 17 novembre 2023;
 - Décision de l'Administrateur, datée du 20 octobre 2023 (**voir A-8**);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre, datée du 20 novembre 2023;
- A-10 Curriculum vitae du Conciliateur.

[14] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²¹.

[15] Dans le courriel de transmission de ces pièces, l'Administrateur a indiqué :

« nous vous informons que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement. En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir ».

[16] L'Administrateur est ainsi absent et non représenté.

[17] Il en est de même de l'Entrepreneur qui ne répond pas aux convocations du Tribunal.

[18] Selon la pièce A-7, l'adresse de l'entrepreneur est 205, rue Geneviève, à St-Colomban (Québec), J5K 0G9.

[19] Une tentative de signification du procès-verbal du 3 mai 2024, accompagné du cahier des pièces de l'Administrateur, a été faite à cette adresse sans succès. Sur place, aucune autre adresse n'a été communiquée.

[20] Dans les circonstances, il sera procédé par défaut à l'égard de l'Entrepreneur, le Tribunal ne pouvant faire plus.

[21] Les Bénéficiaires ont produit des pièces additionnelles constituées :

- d'un rapport d'inspection réalisé par Richard Oliva, technologue en bâtiment (Habitation Prestige), en date du 9 août 2022 (pièce B-1);
- d'un courriel d'Eric Caluori, ancien représentant des ventes de l'Entrepreneur, indiquant : *« Le facias, et revêtement extérieur avai(en)t été installés par un sous-traitant de 9270-0723 Québec inc, et celui-ci avait effectivement été*

²¹ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 3 mai 2024.

remercié de ses services suite à quelques anomalies par monsieur Chevarie. 9270-723 Québec inc, avait effectivement pris l'engagement lors de votre achat d'aller effectuer certains correctifs, dont le facias et la poutre passant par la pièce de rangement et le salon » (pièce B-2);

- d'une photo se rapportant au point 22 (pièce B-3);
- des photos et documentations (courriels des 2 et 6 août 2024 – pièce B-4).

Bâtiment

[22] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 9, rue Pandora, à Gore (ci-après le « **Bâtiment** »).

Règlement

[23] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[24] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²².

[25] Le Règlement est d'ordre public²³. « *Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires.* »²⁴ (Nos soulignés)

[26] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

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

²² RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

²³ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

²⁴ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé) ». (Nos soulignés)

[27] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur. Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel. Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. 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.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 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 que le délai de recours ou de mise en œuvre 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.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

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.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais

raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

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

Documents contractuels

- [28] Au sens du Règlement, le Contrat de garantie a été conclu le 16 mai 2019²⁵.
- [29] Selon le « *Formulaire pré-réception* » complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, la « *date de fin des travaux* » est inconnue²⁶.
- [30] Toutefois, il n'y a eu aucune demande d'arbitrage à l'égard de cet aspect de la Décision qui fixe la fin des travaux au 5 juin 2020, soit la date de signature du formulaire²⁷.
- [31] Il en est de même pour la réception²⁸ (« **Réception** ») qui a été faite « *sans réserve* ».
- [32] Aux termes de la Décision, les situations dénoncées et encore en arbitrage auraient été constatées à différentes dates dont le Tribunal juge approprié de dresser un tableau récapitulatif :

Points de la Décision	Point(s) de la Dénonciation	Date de la première observation (déclarée dans la Dénonciation)	Dénonciation	Délai entre ces deux dates
2	2 et 3	1 ^{er} mai 2022	5 mai 2023	12 mois
5	6	1 ^{er} avril 2022		13 mois
20	20	1 ^{er} mai 2022		12 mois
22	22	1 ^{er} novembre 2021		18 mois

- [33] Dans sa Décision, l'Administrateur rejette les points 2, 5 et 20 en se fondant non seulement sur l'absence de garantie applicable, mais également sur le délai entre

²⁵ Pièce A-2.

²⁶ Pièce A-3.

²⁷ Pièce A-8.

²⁸ Pièce A-3.

la découverte et la dénonciation, délai jugé déraisonnable.

Questions en litige

[34] Dans ces circonstances, les questions en litige portent sur le point de savoir si les situations dénoncées sont ou ont été dénoncées :

- dans un délai raisonnable;
- réelles;
- et, le cas échéant, sujettes à l'une des garanties applicables, à savoir celle au titre des vices cachés²⁹ ou celle au titre de ce qu'il est convenu d'appeler les vices majeurs³⁰.

La preuve des Bénéficiaires

[35] Les Bénéficiaires sont les uniques témoins entendus dans un mélange de témoignages et de représentations.

[36] Relativement au **point 2**, ils réfèrent le Tribunal au rapport réalisé par Richard Oliva, technologue en bâtiment (Habitation Prestige), en date du 9 août 2022, qui mentionne en page 27 ce qui suit³¹ :

« Les facias sont des revêtements de finition qui, en plus d'avoir une fonction esthétique, protège(nt) le bâtiment contre les infiltrations d'eau et de vermines à l'intérieur de la structure du bâtiment.

Les ouvertures des sous-faces peuvent, s(i elles) ne sont pas bouché(e)s ou colmaté(e)s, permettre l'infiltration d'eau ou l'entrée de rongeurs ou autres animaux indésirables. Des dommages ultérieurs pourraient ensuite être occasionnés avec la dégradation de la structure interne du comble ou l'apparition de moisissures nuisibles à la santé des occupants. »

[37] Selon eux, les risques décrits plus haut arriveront tôt ou tard. En revanche et questionnés par le Tribunal à cet égard, ils confirment ne pas avoir constaté d'infiltration d'eau ou encore de moisissure, même en se rendant dans l'entretoit pour examiner de l'intérieur, ce qu'ils ont fait une fois. Ils n'ont pas non plus de symptômes pouvant être en lien avec une mauvaise qualité de l'air. Essentiellement, ils pointent un risque plutôt qu'une situation avérée.

²⁹ Règlement, art. 10 (4).

³⁰ Règlement, art. 10 (5).

³¹ Pièce B-1.

- [38] Quant au correctif, ils pensent que l'application de scellant pour boucher les ouvertures pourrait permettre d'apporter une solution qui ne serait cependant pas durable selon eux.
- [39] Relativement au **point 5**, ils affirment d'emblée que cela est moins problématique dans la mesure où il y a, en arrière du revêtement extérieur en canexel, un « second plan de protection ».
- [40] Depuis les trois hivers vécus dans le Bâtiment, ils n'ont pas constaté d'aggravation des ouvertures observées depuis le départ dans le revêtement.
- [41] Dans son rapport, Richard Oliva indiquait pourtant (p. 19) (il y a deux ans) ce qui suit ³²:
- « Le revêtement extérieur protège le bâtiment contre les intempéries et les insectes nuisibles. L'étanchéité du revêtement étant compromise, cette situation est à risque d'infiltration d'eau qui peut endommager les composantes internes du bâtiment et favoriser la prolifération de la moisissure et affaiblir le grillage de soutien de l'agrégat. »*
- [42] Le risque ne s'est pas réalisé pour ce point comme pour le point 2.
- [43] Relativement au **point 20**, les Bénéficiaires informent le Tribunal qu'il y a trois fenêtres au sous-sol et le Tribunal observe que ce n'est pas une des fenêtres qui a été l'objet de leur Dénonciation, mais « les fenêtres »³³.
- [44] Ils indiquent qu'ils ne se sont pas immédiatement aperçus du problème. D'ailleurs, le courriel produit comme pièce B-2 n'en fait aucunement état.
- [45] Ils relatent qu'ils ne sont pas en mesure d'enlever les fenêtres depuis l'intérieur et ont de la difficulté à simplement les ouvrir. Ils émettent l'hypothèse que les fenêtres ont été posées en même temps ou concomitamment au coulage du béton des murs de fondation dans lesquelles elles ont été insérées. Ils y voient un enjeu de sécurité bien qu'ils n'aient pas présentement de chambre au sous-sol.
- [46] Relativement au **point 22**, ils conviennent avoir pris 18 mois avant de dénoncer. Cependant, ils affirment que l'Entrepreneur avait pris l'engagement de corriger le problème. Quant à la gravité de celui-ci, ils pointent uniquement le fait qu'une des lattes du plancher est plus haute et qu'ils ont tendance à se « prendre les pieds dedans ».

³² Pièce B-1.

³³ Pièce A-4.

Analyse et décision

- [47] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur³⁴ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui³⁵. L'arbitrage est un procès « *de novo* »³⁶.
- [48] Les Bénéficiaires sont en demande. Ils ont le fardeau d'une preuve³⁷ prépondérante³⁸, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal³⁹, la bonne foi étant toujours présumée⁴⁰.
- [49] « Ce sont les bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁴¹ (Nos soulignés)
- [50] Plus spécifiquement, les Bénéficiaires doivent établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu aux points en arbitrage de la Décision rencontrent les critères du vice caché ou ceux du vice majeur au sens des articles 10 (4) et (5) du Règlement, lesquels se lisent comme suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

(...) 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative (...). » (Nos soulignés)

³⁴ Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

³⁵ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

³⁶ 9264-3212 Québec inc. c. Moseka, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

³⁷ Art. 2803, C.c.Q.

³⁸ Art. 2804, C.c.Q.

³⁹ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁴⁰ Art. 2805, C.c.Q.

⁴¹ Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

[51] Dans la mesure où les notions de vice caché et de vice majeur sont au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, en fonction de la preuve par ailleurs administrée.

Vice caché

[52] Un vice caché peut être défini comme suit et doit, pour être qualifié ainsi, rencontrer les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- Grave; il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté⁴². Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur⁴³. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable⁴⁴. En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur⁴⁵. « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien.* »⁴⁶;
- Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable⁴⁷, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert⁴⁸. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence⁴⁹. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique⁵⁰. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.

⁴² *3223701 Canada inc. c. Darkallah*, [2018 QCCA 937](#), par. 36-37.

⁴³ *Laforest c. Chabot*, [2008 QCCS 4340](#), par. 51 et ss.

⁴⁴ *Ibid.*, par. 27; *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc.*, [2020 QCCA 562](#), par. 56-57.

⁴⁵ Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., Éditions Yvon Blais, 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

⁴⁶ *Ibid.*, p. 438, 2-389; *9221-4691 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7*, [2019 CanLII 43247 \(QC OAGBRN\)](#), par. 56.

⁴⁷ *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*, [2022 CanLII 54038 \(QC OAGBRN\)](#), par. 202 et ss., citant notamment les décisions de la Cour d'appel : *Marcoux c. Picard*, [2008 QCCA 259](#), par. 16 et ss. et *Leroux c. Garvano*, [2016 QCCA 79](#), par. 42 et ss.

⁴⁸ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, [2021 CanLII 49266 \(QC OAGBRN\)](#), par. 97.

⁴⁹ *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 28.

⁵⁰ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

- Antérieur; le vice doit exister au moment de la vente⁵¹.

[53] À titre d'illustration, des fascias mal installés n'ont pas été considérés suffisamment graves pour se qualifier de vice caché en l'absence de preuve « voulant que la solidité ou la stabilité de l'immeuble soit en péril ou que la situation constitue un danger pour ses occupants n'a été faite, pas plus que celle de la grande diminution de la valeur marchande des unités ou de leur utilisation (...) Il n'est pas loisible à l'arbitre de rendre une décision par sympathie ou en présumant et anticipant des événements qui n'ont pas été prouvés selon la balance des probabilités. »⁵².

Vice majeur

[54] « Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q.⁵³, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner (sic) une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. (...) »

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.-C., recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment de tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. (...)

La perte de l'ouvrage envisagée à l'article 2118 C.c.Q. doit être imputable à certaines causes. Celles-ci sont au nombre de quatre : un vice de conception, de construction ou de réalisation ou de sol. (...)

Signalons deux autres distinctions relatives aux vices visés par la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. par rapport à ceux règlementés par la garantie de qualité du vendeur suivant l'article 1726 C.c.Q. Contrairement au vice couvert par la garantie de qualité du vendeur qui est analysé eu égard au déficit d'usage, le vice de la responsabilité légale du contrat d'entreprise doit plutôt, quant à lui, être étudié sous l'angle d'une perte de l'ouvrage. Il est possible, voire probable, que les

⁵¹ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

⁵² *Syndicat des copropriétaires du 1717 Lebel et Gestion immobilière Aub-Bert inc. (Goupe Habitation Tendance)*, ([O.A.G.B.R.N., 2018-04-06](#)), par.105-108.

⁵³ Dans le cadre du Règlement, l'article 10 (5).

notions de déficit d'usage et de perte puissent se chevaucher. (...)

Enfin (...), il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.c.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en effet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage. »⁵⁴ (Nos soulignés)

- [55] Plus spécifiquement et pour les besoins de la présente sentence, retenons que la notion de perte de l'ouvrage s'interprète largement : il ne s'agit pas nécessairement d'un vice de nature à provoquer l'effondrement de l'ouvrage; il suffit qu'il affecte une partie importante de l'immeuble ou rende son utilisation difficile⁵⁵.
- [56] Quant à la notion d'ouvrage lui-même, l'interprétation large est également de mise. Il s'agit de toute structure immobilière ou toute partie de celle-ci⁵⁶; par exemple une piscine⁵⁷, un système de drainage⁵⁸ ou de plomberie⁵⁹ d'une maison.

Exclusions

- [57] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

⁵⁴ Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435.

⁵⁵ *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#), par. 3; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, [2015 QCCA 1521](#), par. 9; *Martel c. Ouellet*, [2008 QCCS 3860](#), par. 86; *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#), par. 96-99; *Viala c. Ligeron*, [2011 QCCS 5514](#), par. 285-287; *Syndicat des copropriétaires 3600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, [2018 QCCS 332](#), par. 82; *Syndicat de copropriété 375 à 385 des Érables et 7534728 Canada inc.*, [2017 CanLII 153452 \(QC OAGBRN\)](#), par. 12-24.

⁵⁶ *4473191 Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, [2019 QCCS 2440](#), par. 47.

⁵⁷ *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#).

⁵⁸ *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, [1999 CanLII 10795 \(QC CQ\)](#).

⁵⁹ *Union canadienne, Cie. d'assurance c. Plomberie Denis Turcotte Inc.*, [2002 CanLII 19684 \(QC CQ\)](#).

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

Délai raisonnable

[58] Le Règlement prévoit que la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable.

- [59] Antérieurement, le Règlement prévoyait un délai de six (6) mois et « *de façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois* »⁶⁰.
- [60] Depuis la modification de rédaction apportée au Règlement, la jurisprudence semble plutôt considérer qu'un délai d'un an (12 mois) est un maximum. Ainsi, des délais de 21 mois⁶¹, de 11 mois⁶² ou encore 12 mois⁶³ ont été jugés excessifs.
- [61] Au contraire de l'Administrateur, le Tribunal ne juge pas que l'essentiel des points encore en litige ait été dénoncé dans un délai déraisonnable puisque peu ou prou de 12 mois, si l'on tient pour acquis les dates déclarées au formulaire de dénonciation⁶⁴.
- [62] Cependant et au moins pour le point 2, le courriel produit comme pièce B-2 sème le doute à cet égard.
- [63] Comment l'Entrepreneur peut-il s'être engagé à corriger la question du « fascias » au moment de l'achat des Bénéficiaires actuels, soit en octobre 2021, si la situation ne leur était connue qu'en mai 2022?
- [64] Poser la question c'est y répondre et il est clair aux yeux du Tribunal que la date déclarée au formulaire de dénonciation est sujette à caution quant au point 2.
- [65] Pour ce qui est du point 22, le délai est déraisonnable et le fait que l'Entrepreneur ait un temps pris l'engagement de corriger ne dispensait pas les Bénéficiaires de porter le tout à la connaissance de l'Administrateur.
- [66] En conclusion sur ce sujet, le Tribunal conclut que les points 2 et 22 n'ont pas été dénoncés dans un délai raisonnable, ce qui, en soit, est fatal à leur réclamation sur ces points.

Vice caché

- [67] Il est difficile de déterminer si les situations existaient à l'origine puisque le Tribunal n'a reçu le témoignage ni de l'Entrepreneur, ni du bénéficiaire au départ. Les Bénéficiaires actuels ne l'étaient pas au moment de la réception puisqu'ils ont acquis la propriété le 18 octobre 2021.

⁶⁰ *Dorcent et Développeurs du Nord inc.*, [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#), par. 38.

⁶¹ *SDC de la copropriété Condos W Édifice 2000 et 9226-0520 Québec inc.*, [2023 CanLII 102817 \(QC OAGBRN\)](#), par. 134.

⁶² *Pagliuca et Bena Construction inc.*, [2023 CanLII 70165 \(QC OAGBRN\)](#), par. 32-37.

⁶³ *Michel et Pro-charpente inc.*, [2023 CanLII 51826 \(QC OAGBRN\)](#), par. 22.

⁶⁴ Pièce A-4.

- [68] Force est de constater que la Réception ne fait état d'aucune des problématiques reliées aux points en litige.
- [69] Par ailleurs, les Bénéficiaires ne rapportent ni n'établissent aucune conséquence avérées telles qu'infiltration d'eau ou moisissures pour les points 2 et 5. Quant au point 22, les conséquences décrites n'ont pas le niveau de gravité requis.
- [70] Pour ce qui est du point 20, la situation est différente dans la mesure où les cadrages des fenêtres qui empêchent leur ouverture n'est pas uniquement une question de commodité mais une question de sécurité, s'agissant d'un moyen d'évacuation en cas d'incendie, par exemple.
- [71] D'ailleurs, l'Administrateur a retenu que ce point avait le degré de gravité suffisant pour se qualifier de vice caché et c'est uniquement sur la question du délai raisonnable qu'il a rejeté la réclamation sur ce point.
- [72] La demande d'arbitrage sera dès lors accueillie partiellement et uniquement concernant le point 20.

Conclusion

- [73] Pour les motifs ci-dessus exposés, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est rejetée, sauf quant au point 20, les frais de l'Arbitrage étant mis à la charge de l'Administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [74] **CONSTATE** le désistement des Bénéficiaires de leur demande d'arbitrage quant aux points 1, 3, 4, 6 à 17, 23 et 24 de la Décision de l'Administrateur du 20 octobre 2023, dans le dossier de la Garantie : 166111-10251;
- [75] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points 2, 5 et 22 de la Décision de l'Administrateur du 20 octobre 2023, dans le dossier de la Garantie : 166111-10251;
- [76] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 20 de la Décision de l'Administrateur du 20 octobre 2023, dans le dossier de la Garantie : 166111-10251;
- [77] **CONSTATE** que l'Entrepreneur n'a plus de licence RBQ et n'est plus en opération;
- [78] **ORDONNE** à l'Administrateur de voir aux travaux requis aux trois fenêtres du

sous-sol, conformément aux règles de l'art et aux normes applicables relativement au point 20 de la Décision de l'Administrateur du 20 octobre 2023, dans le dossier de la Garantie : 166111-10251, d'ici au 15 novembre 2024 (fin des travaux);

- [79] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage payables par l'Administrateur, le tout dans un délai de 30 jours de la date de la 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;
- [80] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 3 septembre 2024

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, arbitre