
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
CCAC

ENTRE : DOMINIQUE BOILY
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

ET : GROUPE BENOIT DUMOULIN INC./
GROUPE GBD
(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET : LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S19-121802-NP

Adresse du bâtiment : 338, rue des Hérons, Saint-Eustache

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Carole St-Jean

Pour la Bénéficiaire : Représentation personnelle

Pour l'Entrepreneur : Madame Nadine Routhier

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audience : 5 novembre 2020

Date de prise en délibéré : 5 novembre 2020

Date de la décision : 27 novembre 2020

Identification complète des parties

BÉNÉFICIAIRE : DOMINIQUE BOILY
338, rue des Hérons
St-Eustache (Québec) J7R 0K1

Représentation personnelle

ENTREPRENEUR: GESTION BENOIT DUMOULIN INC.
425, avenue Mathers, bureau 101
St-Eustache (Québec) J7P 4C1

ET sa représentante

Madame Nadine Routhier
Assistante au chargé de projet

ADMINISTRATEUR : LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ET son avocat:

Me Pierre-Marc Boyer
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1



PRÉAMBULE

1. Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, Chapitre B-1.1, r. 8 (ci-après le « Règlement »).

LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

2. En date du 27 novembre 2019, l'administrateur rendait la décision suivante à l'égard des POINTS 3 ET 4 :

3. ABSENCE DE DÉGAGEMENT SOUS LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Le 18 juin 2019, soit en deuxième année de garantie, la bénéficiaire a constaté que le bas du revêtement extérieur ne comportait pas de dégagement suffisant par rapport au sol.

De l'avis de l'administrateur, cette situation était visible à la réception.

4. TERRAIN COMPORTANT UNE PENTE INVERSÉE

Le 18 juin 2019, soit en deuxième année de garantie, la bénéficiaire a constaté qu'une partie du terrain situé entre la galerie et le mur écran, comportait une pente dirigée vers le bâtiment.

De l'avis de l'administrateur, cette situation était visible à la réception.

Analyse et décision (points 3 et 4)

La visite des lieux nous a permis de constater que les points 3 et 4 rencontrent les critères de la malfaçon apparente au sens du paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

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 :*

2^o la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception ; »



Toutefois l'analyse du dossier nous permet de constater que ces malfaçons apparentes n'ont pas été dénoncées dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, en raison d'une dénonciation tardive, soit après la réception du bâtiment ou plus de 3 jours après la réception du bâtiment le cas échéant, l'administrateur doit rejeter la réclamation de la bénéficiaire à l'égard des points 3 et 4.

(Pièce A-10).

5. Dans un courriel en date du 14 décembre 2019, la bénéficiaire soumettait à l'organisme d'arbitrage autorisé la demande d'arbitrage de cette décision à l'égard de divers points incluant notamment les POINTS 3 et 4.

(Pièces A-11 et B-1)

6. Dans une lettre en date du 18 décembre 2019, l'organisme d'arbitrage autorisé notifiait aux parties la demande d'arbitrage de la bénéficiaire.

(Pièce A-11)

7. Dans une lettre en date du 3 janvier 2020, l'organisme d'arbitrage autorisé informait les parties de la nomination de la soussignée pour agir à titre d'arbitre dans le présent dossier.

LES AUDIENCES PRÉLIMINAIRES PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE

8. Deux (2) audiences préliminaires par conférence téléphonique ont été tenues respectivement en date des 9 mars et 7 octobre 2020.
9. Aucune objection n'a été soulevée par les parties eu égard à la compétence du Tribunal arbitral et la juridiction du Tribunal arbitral est par le fait même confirmée.
10. L'audience initialement fixée en date du 11 mai 2020 a été reportée en raison des mesures de distanciation liées au décret d'urgence sanitaire.

L'AUDIENCE EN DATE DU 5 NOVEMBRE 2020

LA VISITE DES LIEUX

11. L'audience fixée en date du 5 novembre 2020 a débuté par une visite des lieux à laquelle ont assisté toutes les parties de même que la soussignée.



12. Au cours de cette visite, les parties de même que la soussignée ont pu observer les points visés par la demande d'arbitrage de la bénéficiaire.

L'HISTORIQUE DU DOSSIER

13. Le contrat d'entreprise ainsi que le contrat de garantie n'ont pas été produits. La bénéficiaire reconnaît par ailleurs que le contrat de garantie lui été remis.
14. L'acte de vente a été signé en date du 22 septembre 2017.

(Pièce A-2)
15. L'inspection préreception a été complétée le jour même de la signature de l'acte de vente, soit en date du 22 septembre 2017. Le formulaire d'inspection préreception n'a pas été produit.
16. La date convenue de fin des travaux n'a pas été mise en preuve.
17. En date du 28 juin 2019, la bénéficiaire transmettait le formulaire de dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur.

(Pièce A-3)
18. En date du 17 août 2019, la bénéficiaire transmettait à l'administrateur le formulaire de réclamation.

(Pièce A-5)

ANALYSE DE LA PREUVE ET DÉCISION

LE FARDEAU DE LA PREUVE

19. Conformément aux dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de preuve repose sur les épaules de celui qui veut faire valoir un droit.
20. Ledit article se lit comme suit :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
21. Également, conformément aux dispositions de l'article 2804 du Code civil du Québec, cette preuve doit être faite selon le critère de la balance des probabilités.



22. Ledit article se lit comme suit :

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.

23. Puisque la présente demande d'arbitrage a été soumise par la bénéficiaire, le fardeau de la preuve lui incombe. La bénéficiaire a donc le fardeau de convaincre le Tribunal arbitral que la balance des probabilités quant à la preuve offerte penche en sa faveur.

24. Si la bénéficiaire ne se décharge pas de son fardeau de preuve, le Tribunal arbitral n'aura d'autres alternatives que de rejeter la demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur.

LES PRINCIPES DE DROIT APPLICABLES

25. Conformément au principe établi par la Cour supérieure dans l'affaire de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* (2007 QCCS 4701), il importe de rappeler que l'arbitre doit rendre sa décision en tenant compte de la preuve déposée devant lui :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui.

(le souligné est nôtre)

ANALYSE DU POINT 3 – ABSENCE DE DÉGAGEMENT SOUS LE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

26. Dans un premier temps, il importe de préciser que Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs couvre deux types de malfaçons, à savoir plus particulièrement :

- Les malfaçons apparentes au moment de la réception du bâtiment;
- Les malfaçons non apparentes au moment de la réception du bâtiment.

27. La procédure, le délai de mise en œuvre de la garantie ainsi que la durée de la garantie diffèrent selon que les malfaçons sont apparentes ou non apparentes au moment de la réception du bâtiment.

28. En ce qui a trait aux malfaçons apparentes, les exigences en la matière sont édictées au paragraphe 2^e de l'article 10 du Règlement, lequel article se lit 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:

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

(le souligné est nôtre)

29. En résumé, la malfaçon apparente au moment de la réception du bâtiment doit être dénoncée par écrit au moment de la réception et la mise en œuvre de la garantie exige que la réclamation du bénéficiaire soit transmise par écrit à l'entrepreneur avec copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la fin des travaux.
30. En ce qui a trait aux malfaçons non apparentes, les exigences en la matière sont édictées au paragraphe 3^e de l'article 10 du Règlement, lequel article se lit 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:

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;

(le souligné est nôtre)

31. En résumé, la malfaçon non apparente au moment de la réception du bâtiment doit être découverte dans l'année qui suit la réception du bâtiment et dénoncée par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte de la malfaçon.
32. Dans sa décision rendue en date du 27 novembre 2019 de même qu'à l'audience, l'inspectrice-conciliatrice reconnaît que le dégagement sous le revêtement extérieur est insuffisant.



33. Elle confirmera à l'audience que le dégagement entre le revêtement extérieur et le niveau sol est environ de 5 pouces alors que le dégagement aurait normalement dû atteindre de 6 à 8 pouces.
34. Elle maintient toutefois que cette malfaçon était visible au moment de la réception du bâtiment et elle conclut au rejet de la réclamation à l'égard du POINT 3 en raison du non-respect de l'un des critères de la mise en œuvre de la garantie applicable aux malfaçons apparentes, à savoir l'absence de dénonciation écrite au moment de la réception du bâtiment.
35. La bénéficiaire affirme quant à elle que le dégagement insuffisant du revêtement extérieur n'était pas visible au moment de la réception du bâtiment puisque le terrassement n'était pas effectué à cette date.
36. Selon la bénéficiaire, la malfaçon était donc non apparente au moment de la réception.
37. Au soutien de ses prétentions, elle produit diverses photographies (Pièce B-1), notamment une photographie en date du 4 octobre 2017 montrant une camionnette circulant dans sa cour arrière et le sol parsemé de grosses et nombreuses pierres.
38. Selon son témoignage, les travaux de terrassement n'ont été complétés qu'au mois d'octobre 2018.
39. Bien que le dégagement du revêtement extérieur ait été visible à compter du mois d'octobre 2018, elle n'en a découvert l'insuffisance qu'en date du 18 juin 2019, date à laquelle l'inspecteur dont elle avait retenu les services a procédé à une visite de la propriété.
40. Le Tribunal arbitral retiendra le témoignage non contredit de la bénéficiaire quant à la description de l'état des lieux au moment de la réception du bâtiment et par voie de conséquence quant au caractère non apparent de la malfaçon au moment de la réception.
41. En dépit de la preuve retenue par le Tribunal arbitral quant au caractère non apparent de la malfaçon au moment de la réception du bâtiment, la réclamation de la bénéficiaire devra malheureusement être rejetée malgré tout en raison de la tardiveté de la découverte de la malfaçon.
42. La preuve révèle en effet que le dégagement du revêtement extérieur était clairement visible à compter du mois d'octobre 2018 et que son insuffisance a été découverte par la bénéficiaire en date du 18 juin 2019.
43. Or, conformément aux dispositions du paragraphe 3^e de l'article 10 du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la garantie couvre les malfaçons non



apparentes au moment de la réception du bâtiment et découvertes dans l'année qui suit la réception.

44. Peu importe que l'on considère la date à laquelle le dégagement du revêtement est devenu visible au mois d'octobre 2018 ou la date à laquelle la bénéficiaire est informée par son expert de l'insuffisance de ce dégagement le 18 juin 2019, le délai de découverte de la malfaçon excède l'année qui suit la réception du bâtiment en date du 22 septembre 2017.
45. La réclamation de la bénéficiaire quant au POINT 3 sera donc rejetée en raison de la tardiveté de la découverte de la malfaçon non apparente, soit plus d'un (1) an après la date de réception du bâtiment.

ANALYSE DU POINT 4 – TERRAIN COMPORTANT UNE PENTE INVERSÉE

46. Encore une fois, selon le témoignage non contredit de la bénéficiaire, les travaux de terrassement n'ont été complétés qu'au mois d'octobre 2018.
47. La pente inversée était donc non apparente au moment de la réception du bâtiment en date du 22 septembre 2017.
48. Bien que la pente inversée du terrassement ait été visible à compter du mois d'octobre 2018, la bénéficiaire n'a découvert la nécessité de corriger cette situation qu'en date du 18 juin 2019, date à laquelle l'inspecteur dont elle avait retenu les services a procédé à une visite de la propriété.
49. Peu importe que l'on considère la date à laquelle la pente inversée est devenue visible au mois d'octobre 2018 ou la date à laquelle la bénéficiaire est informée par son expert de la nécessité de corriger cette situation le 18 juin 2019, le délai de découverte de la malfaçon excède l'année qui suit la réception du bâtiment en date du 22 septembre 2017.
50. La réclamation de la bénéficiaire quant au POINT 4 devra pour le même motif que le POINT 3 être rejetée en raison de la tardiveté de la découverte de la malfaçon non apparente, soit plus d'un an après la date de la réception du bâtiment.

RÉSERVE DES DROITS

51. Les dispositions de l'article 11 du Règlement édictent ce qui suit :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.



52. En conséquence, le Tribunal réserve à la Bénéficiaire tous ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur devant les tribunaux de droit commun le tout sujet aux règles de la prescription applicable en matière civile.

CONCLUSIONS

53. Pour les motifs ci-haut exprimés, la demande d'arbitrage de la bénéficiaire quant au POINT 3 et au POINT 4 sera rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de la bénéficiaire quant au POINT 3 et au POINT 4;

RÉSERVE à la Bénéficiaire tous ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur devant les tribunaux de droit commun sujet à la prescription applicable en matière civile;

VU les dispositions de l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont départagés comme suit :

CONDAMNE la bénéficiaire à payer à l'organisme d'arbitrage la somme de 50 \$ pour sa part des frais d'arbitrage;

CONDAMNE l'administrateur à payer à l'organisme d'arbitrage le reliquat des frais d'arbitrage;

LE TOUT avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter d'un délai de 30 jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

Sainte-Agathe-des-Monts, le 27 novembre 2020



Me Carole St-Jean
Arbitre

