

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU  
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98)**

**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

ENTRE :

GERARDO PERILLO

(ci-après le « **Bénéficiaire** »)

ET

LES CONSTRUCTIONS BISSONNETTE INC.

(ci-après l'« **Entrepreneur** »)

ET

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S21-022302-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Karine Poulin

Pour le Bénéficiaire : M Gerardo Perillo

Pour l'Entrepreneur : M François Bissonnette

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Date de l'audience : 3 juin 2021

Date de la décision : 13 juillet 2021

## Identification complète des parties

### BÉNÉFICIAIRE :

Gerardo Perillo  
1820, chemin Val-des-Lacs  
Sainte-Sophie (Québec) J5J 2S8

### ENTREPRENEUR :

Patrick Bissonnette  
**LES CONSTRUCTIONS BISSONNETTE INC.**  
1089, rue du Cardinal  
Saint-Jérôme (Québec) J5L 1G9

### ADMINISTRATEUR :

Me Pierre-Marc Boyer  
**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)**  
4101, rue Molson  
3e étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1



## I APERÇU

[1] Le 19 août 2019, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent un contrat préliminaire de vente pour la maison modèle sise au 1820, chemin Val-des-Lacs à Sainte-Sophie. L'acte de vente est signé le 4 octobre suivant, avec prise de possession immédiate.

[2] Préalablement à la signature de l'acte de vente, les parties ont procédé à l'inspection préreception du bâtiment le 29 septembre 2019. Toutefois, le formulaire prévu à cet effet ne fut signé que le 17 octobre 2019. Une liste d'éléments à parachever est jointe audit formulaire. C'est la date du 17 octobre 2019 qui est considérée par l'Administrateur comme étant la date de réception du bâtiment.

[3] Entre la réception du bâtiment et le 13 septembre 2020, date à laquelle le Bénéficiaire transmet sa réclamation à l'Administrateur, les parties ont eu de nombreux échanges en lien avec divers travaux à corriger.

[4] Donnant suite à la réclamation, une décision est rendue par l'Administrateur le 22 janvier 2021. C'est à l'encontre de cette décision que le Bénéficiaire se pourvoit et plus particulièrement, il conteste les points 12, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23 et 25 de la décision en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »).

## II LA DÉCISION RENDUE ET LA POSITION DES PARTIES

[5] La nomenclature des points en litige et les motifs invoqués au soutien de la décision sont les suivants:

Points	Description	Motif
12.	Débris de construction au sous-sol et à l'extérieur de la maison	Impossibilité de constater la situation lors de la visite des lieux
14.	Moulure de finition des armoires	Mouvements normaux des matériaux
15.	Porte d'armoire mal alignée	Entretien normal
16.	Hotte de poêle tachée	Délai de dénonciation déraisonnable



17.	Mauvais ajustement des fenêtres	Délai de déraisonnable dénonciation
18.	Finition de l'escalier de béton	Délai de déraisonnable dénonciation
22.	Pente négative vers l'arrière-bâtiment	Délai de déraisonnable dénonciation
23.	Qualité de l'eau	Entretien inadéquat
25.	Tuyau des eaux de drainage gèle	Délai de déraisonnable dénonciation

[6] La question est donc de savoir si, eu égard aux points précités, la décision de l'Administrateur est fondée en fait et en droit.

[7] Pour sa part, le Bénéficiaire considère son délai de réclamation raisonnable. Il estime que l'Entrepreneur lui a fait des promesses de réparer et qu'il ne devrait pas être pénalisé pour ne pas avoir dénoncé à l'Administrateur plus tôt. Il estime anormal de voir des mouvements de matériaux plus d'un an après la prise de possession du bâtiment. De même, il n'est pas normal, selon lui, d'avoir à faire l'entretien du puits dans les quelques mois qui suivent la prise de possession. Il demande donc que soit infirmée la décision de l'Administrateur.

[8] L'Administrateur, pour sa part, est d'avis que sa décision est bien fondée et qu'elle doit être maintenue. Il soutient également que les délais prévus au Règlement n'ont pas été suspendus par l'effet de l'arrêté ministériel 2020-4251 du 15 mars 2020.

[9] L'Entrepreneur, quant à lui, demande le maintien de la décision rendue par l'Administrateur. À l'instar de ce dernier, il estime déraisonnable le délai de dénonciation, notamment en raison du fait qu'il aurait annoncé très tôt au Bénéficiaire ses intentions de ne rien faire, outre les travaux expressément acceptés.

### III ANALYSE ET DÉCISION

#### Remarques préliminaires

[10] Lors de l'audition, le Bénéficiaire a demandé à la soussignée de mentionner explicitement dans la présente décision le fait qu'il est malentendant. Plus précisément, il souhaite faire état des difficultés qu'il a eues à suivre les débats le jour de l'audience.



[11] À cet égard, il sied de préciser qu'en tout temps, lors de la visite des lieux préalable à l'audition de même que lors de l'audition, la soussignée s'est assurée que des mesures soient prises afin d'accommoder le Bénéficiaire. À titre d'exemple, la conciliatrice, qui a un timbre de voix mieux perçu par le Bénéficiaire, répétait tout ce qui se disait dès lors qu'il devenait évident que le Bénéficiaire n'avait pas compris ce qui s'était dit, ou lorsque ce dernier l'indiquait expressément.

[12] Le représentant de l'Entrepreneur, qui parle le langage des signes, a également offert de lui *signer* ce qui se disait, mais en vain, le Bénéficiaire n'étant pas familier avec ce langage.

[13] De plus, s'étant assurée du respect de la distanciation sociale, la soussignée a permis aux parties, à la demande de la conciliatrice, de retirer leur masque et de porter une visière afin de permettre au Bénéficiaire de lire sur les lèvres.

[14] Par ailleurs, préalablement à l'audition, la soussignée a transmis aux parties une lettre de 7 pages contenant les informations importantes relativement au déroulement de l'instance. Il y est expressément fait mention du droit des parties d'être représentées par avocat de même que du fait que les témoins seront entendus oralement lors de l'audition.

[15] Il eût été loisible au Bénéficiaire d'être accompagné d'une aide pour pallier le fait qu'il est malentendant. Cependant, il a choisi de se présenter seul à l'audition.

[16] La soussignée n'est pas sans avoir remarqué que le Bénéficiaire a tout simplement cessé d'écouter ou du moins, d'essayer d'entendre ce qui se disait, une fois son témoignage rendu et son contre-interrogatoire terminé. C'est ainsi qu'il a décliné chacune des offres de contre-interroger les témoins.

[17] Conséquemment, la soussignée est d'avis que le Bénéficiaire a bénéficié de son droit d'être entendu et procède à rendre sa décision.

[18] Dans un souci de cohérence, et afin d'éviter les redondances, les points en litige sont traités dans l'ordre suivant : 12, 14, 15, 23, 16, 17, 18, 22 et 25.

### **Points 12, 14, 15 et 23**

[19] D'abord, il sied de copier les extraits pertinents du Règlement en lien avec la décision de l'Administrateur sur les points 12, 14, 15 et 23 :

#### **I. Couverture de la garantie**

**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 oeuvre 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 préreception;

## II. Exclusions de la garantie

### 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;

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;

(...)

[Nos soulignements]

### **Point 12 : Débris de construction au sous-sol et à l'extérieur de la maison**

[20] Dans sa décision, l'Administrateur indique ne pas avoir été en mesure de constater la présence de débris de construction au sous-sol et à l'extérieur, car ceux-ci avaient été ramassés avant la visite d'inspection.

[21] Le témoignage non contredit de la conciliatrice est à l'effet que peu de temps avant la visite des lieux, le Bénéficiaire a embauché quelqu'un pour procéder au nettoyage.

[22] Elle confirme que le Bénéficiaire lui a montré des photos des débris au sous-sol et à l'extérieur, mais comme il n'y avait plus de désordre, elle n'a pu statuer sur la réclamation, somme toute devenue sans objet. Conséquemment, elle a considéré que ce point avait été résolu sans ordonnance.

[23] Par ailleurs, lors de l'audition, le Bénéficiaire a indiqué que sa dénonciation visait les débris accumulés dans le bassin de captation situé au sous-sol. Il affirme avoir remarqué lesdits débris lors de l'inspection préreception effectuée le 29 septembre 2019, mais qu'il ne se souvient plus s'il en a fait mention.

[24] Après vérification, le Tribunal constate que ni le formulaire d'inspection préreception ni son annexe ne font état de débris dans le bassin de captation.



[25] Par ailleurs, parmi les documents transmis à l'Administrateur le 13 septembre 2020, on y trouve notamment l'annexe du formulaire d'inspection préreception, mis à jour en date du 10 septembre 2020 par le Bénéficiaire. On y voit la mention suivante :

« Débris de construction au sous-sol (p.j. 1820-010, 010a, 010b, 010c, 010d, 010e, 010f, 010g)(*Correction Effectuée par moi, le propriétaire. Excepté pour les débris à l'intérieur du bassin de captation, car je n'ai pas les outils nécessaires*)<sup>1</sup>

<sup>1</sup>L'entrepreneur, Les Constructions Bissonnette Inc., refuse d'effectuer les corrections nécessaires »

[26] Manifestement, dans sa décision, l'Administrateur ne s'est pas prononcé à cet égard. Madame Beausoleil-Carignan se prononce toutefois à l'audience et indique qu'il s'agit d'une malfaçon apparente, de l'aveu même du Bénéficiaire qui confirme l'avoir constaté dès le 29 septembre 2019, et qui n'a pas été dénoncée lors de la réception. La dénonciation faite le 13 septembre 2020 est tardive et elle refuse la réclamation pour ce motif conformément à l'article 10 (2) du Règlement.

[27] Le Tribunal ne voit aucun motif d'infirmier sa décision sur ce point.

#### **Point 14 : Moulure de finition des armoires**

[28] Le Bénéficiaire dénonce qu'en période hivernale, la moulure de finition des armoires se détache du mur, laissant ainsi un jeu visible entre la moulure et le mur. En période estivale, le jeu se referme, et ainsi de suite, au gré des saisons. Il estime que s'il est normal que des ajustements soient requis au début, le temps que les matériaux se placent, il n'est pas normal que cela se produise tous les ans. Au soutien de sa position, le Bénéficiaire n'offre aucune preuve par expertise au Tribunal qui tende à démontrer le bien-fondé de sa position.

[29] L'Administrateur, quant à lui, est d'avis que le jeu observé est attribuable aux mouvements normaux des matériaux en période hivernale. Madame Catherine Carignan-Beausoleil, conciliatrice, explique que tous les matériaux ne bougent pas de la même façon. Selon elle, le résultat, en période hivernale, soit lors du rétrécissement/contraction de la moulure, n'est pas inesthétique. Elle précise, de plus, qu'il n'existe pas de norme de tolérance dans les règles de l'art portant sur la largeur acceptable de l'espacement.

[30] En somme, l'Administrateur ne constate aucun désordre et conclut au comportement normal des matériaux, exclut de la protection offerte par le Règlement<sup>1</sup>.

[31] Le *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit en matière de fardeau de preuve :

**2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

---

<sup>1</sup> Règlement, art. 12 (2).  
Dossier n° S21-022302-NP  
CCAC  
13 juillet 2021  
S/A 220



Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

**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.

[32] Par conséquent, le fardeau de convaincre le Tribunal appartient au Bénéficiaire. Ce dernier en a d'ailleurs été informé dans le cadre de la correspondance transmise aux parties le 14 avril 2021.

[33] La seule preuve offerte par le Bénéficiaire est son opinion personnelle. Cette preuve ne rencontre pas les exigences prévues à l'article 2804 du *Code civil du Québec*.

[34] Conséquemment, la décision de l'Administrateur doit être maintenue sur ce point.

#### **Point 15 : Porte d'armoire mal alignée**

[35] Le Bénéficiaire dénonce le mauvais alignement des portes d'armoires.

[36] Dans sa décision, l'Administrateur constate le mauvais alignement à un endroit, mais est d'avis que l'alignement des portes d'armoires fait partie de l'entretien normal qui doit être effectué par le Bénéficiaire.

[37] De nouveau, le Bénéficiaire soutient que des ajustements annuels ne sont pas normaux, contrairement à ce qu'affirme la conciliatrice. Au soutien de sa position, le Bénéficiaire n'offre aucune preuve par expertise au Tribunal qui tende à démontrer le bien-fondé de sa position.

[38] Pour sa part, la conciliatrice réitère qu'il s'agit du comportement normal des matériaux exclus de la garantie<sup>2</sup>. D'abondant, elle ajoute que des ajustements annuels peuvent être requis et que c'est pour cette raison que les pentures sont faites de manière à permettre de tels ajustements.

[39] Par ailleurs, à sa connaissance, de tels ajustements n'ont pas été faits par le Bénéficiaire.

[40] Puisque le fardeau de convaincre le Tribunal appartient au Bénéficiaire, et comme ce dernier n'offre aucune autre preuve que son opinion personnelle, le Tribunal conclut qu'il ne s'est pas déchargé de son fardeau.

[41] Conséquemment, la décision de l'Administrateur doit être maintenue sur ce point

#### **Point 23 : Qualité de l'eau**

[42] Le Bénéficiaire dénonce la qualité de son eau de puits qui serait non conforme.

---

<sup>2</sup> Règlement, art. 12 (2).  
Dossier n° S21-022302-NP  
CCAC  
13 juillet 2021  
S/A 220



[43] Dans sa décision, l'Administrateur se dit d'avis que la non-conformité alléguée n'est pas couverte par le plan de garantie puisque découlant d'un entretien inadéquat du puits par le Bénéficiaire<sup>3</sup>.

[44] Selon le témoignage du Bénéficiaire, il aurait commencé à éprouver des problèmes digestifs quelques semaines après la prise de possession, soit en octobre 2019. À l'époque, il croyait qu'il s'agissait d'un problème médical d'une autre nature, jusqu'à ce qu'il lise sur internet un article traitant de problèmes de bactéries dans des puits.

[45] Il explique alors avoir commencé à faire bouillir son eau et, 2-3 semaines plus tard, son problème était résolu. C'est à la suite de cette constatation qu'il décide de faire analyser l'eau de son puits. Il explique en détail le déroulement des événements, incluant l'émission des rapports d'analyse, et il expose sa compréhension de ceux-ci.

[46] Il reconnaît que le laboratoire auquel fait appel l'Entrepreneur pour procéder à une expertise de son eau est également certifié par le gouvernement.

[47] Le Bénéficiaire élabore ensuite sur le fait qu'il a constaté, lors de l'inspection préreception, que le filtre à eau était noir. Ayant vécu en ville toute sa vie, il n'a pas compris ce que cela pouvait signifier. Il précise les démarches entamées.

[48] Il déplore la réponse de l'Entrepreneur qui se dit non-responsable de la qualité de l'eau.

[49] Il soutient que la décision de l'Administrateur est erronée puisque les douleurs ont débuté dans les semaines ayant suivi la prise de possession de sa maison. Il soutient qu'il n'est pas normal d'avoir à faire l'entretien du puits dès la prise de possession.

[50] Quant à la conciliatrice, elle explique que les analyses d'eau fournies par l'Entrepreneur et qui sont datées du 22 août 2019, soit au courant du mois précédent l'inspection préreception, démontrent que les « colonies atypiques » sont dans les normes. Bien que les résultats de tests fournis par le Bénéficiaire démontrent le contraire, ceux-ci sont obtenus en septembre 2020, soit 1 an plus tard. Il n'y a pas de concomitance entre les douleurs éprouvées par le Bénéficiaire et les résultats d'analyse.

[51] Dans ces circonstances, elle ne peut conclure autrement qu'à un manque d'entretien. Elle insiste sur l'importance de désinfecter le puits, comme recommandé, et précise qu'il n'est pas nécessaire de faire appel à un professionnel pour ce faire. Il s'agit d'une procédure connue et publique.

[52] À la demande du Tribunal, elle prend position sur la question du délai de dénonciation, mais vu les conclusions auxquelles la soussignée arrive plus loin, il n'est pas nécessaire de développer davantage cet aspect de son témoignage.

---

<sup>3</sup> Règlement, art. 12 (3).  
Dossier n° S21-022302-NP  
CCAC  
13 juillet 2021  
S/A 220



[53] Elle abonde finalement dans le sens de l'Entrepreneur qui dit que le contrat préliminaire ne prévoit pas de machine à eau.

[54] À la lumière de la preuve entendue, le Tribunal doit rejeter la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

[55] Le Tribunal retient que le Bénéficiaire a ressenti des douleurs à l'estomac dès l'automne 2019 et qu'il a résolu son problème en faisant bouillir son eau. Cependant, ce n'est qu'en septembre 2020 qu'il fait faire des analyses et qu'il informe l'Entrepreneur d'une problématique de contamination de l'eau de son puits.

[56] À l'audience, il ne produit aucune expertise médicale qui établirait un lien entre les douleurs ressenties et la contamination de l'eau du puits. De plus, il n'apporte aucune autre analyse concomitante aux événements de l'automne 2019 qui tende à démontrer, selon la balance des probabilités, sa prétention voulant que l'eau fût contaminée dès cet automne.

[57] Par ailleurs, il est admis que le Bénéficiaire n'a pas procédé à une désinfection du puits. Il est également démontré que ni le Bénéficiaire ni l'Entrepreneur ne savait qu'il était nécessaire de désinfecter le puits. L'Entrepreneur admet ne pas avoir informé le Bénéficiaire de cette nécessité, vu sa propre ignorance en la matière.

[58] Dans ces circonstances, le Bénéficiaire ne s'est pas déchargé de son fardeau de la preuve. Bien que l'article 116 du Règlement permette à l'arbitre de statuer en équité, lorsque les circonstances le justifient, ce pouvoir doit être exercé de manière judiciaire et ne peut servir à pallier une lacune dans la preuve d'une partie ou contredire une disposition claire du Règlement.

[59] Conséquemment, la décision de l'Administrateur doit être maintenue sur ce point également.

### **Points 16, 17, 18, 22 et 25**

[60] Comme le démontre le tableau récapitulatif des points en litige, plusieurs sont rejetés par l'Administrateur au motif qu'un délai déraisonnable s'est écoulé.

[61] Selon la preuve administrée, les éléments traités aux points 16, 17 et 18 ont été dénoncés lors de la réception du bâtiment et aucune date butoir n'est prévue pour l'exécution des travaux. Quant aux points 22 et 25, il est admis que ceux-ci ont été dénoncés à l'Administrateur et à l'Entrepreneur le 13 septembre 2020.

### **Le droit applicable**

[62] Le Règlement prévoit ce qui suit :

§ 1. — Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

I. Couverture de la garantie



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

« fin des travaux »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

« parachèvement des travaux »: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

« réception du bâtiment »: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

(...)

**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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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 parachèvement des travaux 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;

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;

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 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;

(...)

IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie

**17.** Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et



adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée.

**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;

(...)

## **ANNEXE II**

### **LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR**

L'entrepreneur s'engage:

(...)

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

(...)

6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur selon la première des éventualités suivantes:

- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) au début des travaux de construction du bâtiment visé;

7° à toutes et chacune des obligations qui lui sont imposées par l'administrateur dans le cadre du plan de garantie à l'égard de tout bâtiment visé, que ce dernier soit enregistré ou non auprès de l'administrateur;

(...)

9° à remettre à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, la liste des travaux relatifs au bâtiment dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou de la partie privative, selon le cas, et devant faire l'objet de parachèvement;

(...)



13° à effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;

(...)

[Nos soulignements]

[63] Par ailleurs, le formulaire d'inspection préreception contient les mentions suivantes en page frontispice :

Quel que soit le type de bâtiment visé par la garantie, une inspection avant la réception est requise par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

L'inspection préreception doit être faite conjointement par le ou les bénéficiaires de la garantie et l'entrepreneur. Si le ou les bénéficiaires ne possèdent pas de bonnes connaissances en construction, ils peuvent choisir d'être accompagnés par la personne de leur choix pour l'inspection préreception.

L'inspection préreception se fait à partir de la présente liste d'éléments à vérifier, fournie par l'administrateur et dont le contenu est approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

À l'aide de cette liste, le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur doivent faire le tour complet du bâtiment ou de la partie privative d'une copropriété afin de constater l'état des travaux. Il faut porter une attention particulière aux travaux supplémentaires qui ont été demandés. Il faut noter tous les éléments à parachever ou à corriger, par exemple une porte mal ajustée, une égratignure dans la baignoire ou dans la douche, un luminaire manquant, etc.

Si le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur sont en désaccord à propos de la liste des travaux à parachever ou à corriger, ils doivent le mentionner dans la présente liste élaborée pour l'inspection.

De plus, le ou les bénéficiaires peuvent ajouter des éléments à la liste de travaux à corriger ou à parachever dans les trois (3) jours qui suivent la réception, à la condition qu'ils n'aient pas emménagé dans le bâtiment ou dans la partie privative de la copropriété.

Finalement, lors de cette inspection, le ou les bénéficiaires et l'entrepreneur conviennent d'un délai qui ne devrait pas dépasser six (6) mois à partir de l'inspection préreception pour la réalisation de ces travaux de parachèvement ou de correction. [Nos soulignements]

[64] On notera que le formulaire d'inspection reprend, pour l'essentiel, le contenu de l'article 17 du Règlement ainsi que de celui du paragraphe 13 de l'Annexe II du Règlement.



[65] On comprend donc, à la lumière du Règlement, qu'en présence de travaux à parachever ou à corriger mentionnés au formulaire d'inspection préreception, ce que le bénéficiaire transmet c'est une *réclamation* alors que dans le cas inverse, c'est une *dénonciation*.

[66] Dans un cas comme dans l'autre, le délai pour transmettre la réclamation ou la dénonciation doit être raisonnable.

[67] Par ailleurs, dans le cas d'une réclamation, le délai raisonnable débute à la date convenue pour la fin des travaux, alors que pour une dénonciation il débute lors de la découverte de la malfaçon, du vice caché ou du vice de construction, selon le cas, par le bénéficiaire.

[68] Mais qu'en est-il lorsque des éléments à parachever ou à corriger sont consignés au formulaire de réception, mais qu'aucune date n'est prévue pour la fin des travaux comme c'est le cas en l'espèce aux points 16, 17 et 18?

### **Analyse**

[69] Le procureur de l'Administrateur invite le Tribunal à conclure que le délai de réclamation raisonnable débute dès la signature du formulaire. Il ne soumet aucune autorité à ce sujet.

[70] Le procureur admet que le délai raisonnable reconnu par la jurisprudence est généralement de 6 mois et que ce délai peut être flexible, selon les circonstances, notamment en cas de promesse faite par l'Entrepreneur conformément à l'article 19.1 du Règlement.

[71] Le Tribunal est d'avis que l'article 10 (1) et (2) du Règlement peut s'interpréter de plusieurs façons, notamment comme le propose l'Administrateur.

[72] En l'instance, la soussignée considère qu'en raison de la nature même du Règlement<sup>4</sup>, qui a été adopté dans une optique de protection du consommateur en matière de construction résidentielle<sup>5</sup>, celui-ci doit, dans le doute, être interprété comme s'il s'agissait d'un contrat de consommation, c'est-à-dire en faveur du consommateur (le bénéficiaire en vertu du Règlement).

[73] D'ailleurs, l'article 1432 du *Code civil du Québec*, en matière d'interprétation des contrats, stipule ce qui suit :

---

<sup>4</sup> C.c.Q., art. 1426 : On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages.

<sup>5</sup> *Syndicat de la Copropriété de la rue Asselin c. 9143-1718 Québec inc.*, SORECONI 080509001, 12 janvier 2009, Me Robert Masson, arbitre.

Dossier n° S21-022302-NP

CCAC

13 juillet 2021

S/A 220



Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulé. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. [Nos soulignements]

[74] Bien que le contrat de garantie ne soit pas, à proprement dit, un contrat de consommation au sens du *Code civil*, il n'en demeure pas moins que l'intention du législateur est claire que c'est le bénéficiaire qu'il faut protéger.

[75] En l'espèce, l'interprétation que propose l'Administrateur de cette disposition tend à limiter la responsabilité de l'Administrateur eu égard aux obligations de l'Entrepreneur qu'il cautionne. Ce faisant, cette interprétation est réductrice des droits du Bénéficiaire.

[76] Ainsi, la soussignée considère que le délai raisonnable pour mettre en œuvre la garantie débute à l'expiration du délai de 6 mois, soit le délai maximum dans lequel les travaux doivent être exécutés. Cette interprétation apparaît plus conforme à l'esprit du Règlement.

[77] En effet, adhérer à l'argument de l'Administrateur vient inévitablement causer préjudice au Bénéficiaire, car si le délai de 6 mois débute dès la signature du formulaire d'inspection préreception, cela revient à dire que l'Entrepreneur s'est engagé à exécuter les travaux immédiatement.

[78] Or, il est normal et naturel qu'un délai soit octroyé à l'Entrepreneur, d'où la mention express « dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception »<sup>6</sup>, étant compris que les parties doivent convenir d'un délai maximal de 6 mois pour l'exécution des travaux de parachèvement ou correctifs<sup>7</sup>.

[79] Par ailleurs, bien que le Règlement indique à l'article 10 (1) et (2) qu'il s'agit de la mise en œuvre de la garantie de parachèvement, l'un pourrait soutenir que la garantie pour l'exécution des travaux correctifs convenus lors de la réception n'est pas visée par cette disposition, ne s'agissant pas de travaux de parachèvement. Or, l'Administrateur n'a pas soulevé cet argument. De plus, la définition de « parachèvement » dans le Règlement est vague, peu explicite et n'exclut pas expressément les travaux correctifs.

[80] Il serait illogique de conclure qu'aucun délai n'est prévu pour se prévaloir de la mise en œuvre de la garantie pour les travaux correctifs et ainsi octroyer une grande latitude au Bénéficiaire au détriment des droits de l'Administrateur, alors qu'un délai est prévu pour le parachèvement.

---

<sup>6</sup> Règlement, art. 10 (2).

<sup>7</sup> Règlement, art. 17.



[81] L'article 17 du Règlement prévoit expressément qu'un délai doit être établi pour l'exécution des travaux de parachèvement et de correction. Considérant que les dispositions du Règlement doivent s'interpréter les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat<sup>8</sup> et en conférant aux termes susceptibles de deux sens le sens qui convient le plus à la matière du contrat<sup>9</sup> force est de conclure que le silence de l'article 10 (1) et (2) ne saurait exclure les travaux correctifs.

[82] Conséquemment, le Bénéficiaire en l'instance devait se prévaloir de la procédure de mise en œuvre de la garantie de parachèvement dans un délai raisonnable suivant l'expiration du délai de 6 mois, délai maximal prévu par le Règlement pour l'exécution des travaux dénoncés sur le formulaire de réception.

[83] En l'instance, l'inspection préreception a eu lieu le 29 septembre 2019 et le formulaire est signé par les parties le 17 octobre 2019. Dans sa décision, l'Administrateur considère que la réception a eu lieu le 17 octobre 2019 et c'est cette date qu'il convient d'utiliser en l'instance.

[84] C'est donc le 16 avril 2020 qu'expirait le délai de 6 mois pour l'exécution des travaux dénoncés à la réception. Selon l'Administrateur, le 16 avril 2020 est la date ultime à laquelle le Bénéficiaire devait faire sa réclamation. De l'avis du Tribunal, le Bénéficiaire devait plutôt transmettre sa réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant cette date.

[85] La décision de l'Administrateur indique qu'une dénonciation a été transmise à l'Administrateur et à l'Entrepreneur par le Bénéficiaire le 13 septembre 2020, suivie d'une réclamation en date du 9 novembre 2020.

[86] Or, ce qui fut transmis à l'Administrateur le 13 septembre 2020 est un formulaire de réclamation. Ce dernier a été refusé par l'Administrateur au motif qu'il n'était pas valide. Cependant, la soussignée constate que le formulaire était accompagné des documents requis. Le Bénéficiaire indique, de plus, dans son courriel par lequel il transmet à l'Administrateur le formulaire de réclamation et les documents au soutien :

« (...)

Veillez svp :

- Me confirmer réception
- Me confirmer que le tous (*sic*) est en ordre
- Me donner les instructions pour vous remettre le paiement (...)

---

<sup>8</sup> C.c.Q., art. 1427.

<sup>9</sup> C.c.Q., art. 1429.



[87] Le refus dudit formulaire demeure inexpliqué, sauf à croire que l'Administrateur s'est trompé en croyant à tort qu'il s'agissait d'une dénonciation et que la réclamation était prématurée. Cette conclusion est la seule qui soit possible lorsqu'on lit la lettre de refus où il est fait mention de l'ouverture d'une réclamation *si aucune entente n'intervient avec l'entrepreneur dans les 15 jours*.

[88] Par conséquent, et bien que l'Administrateur établisse la date de réception de la réclamation au 9 novembre 2020, la soussignée déclare que celle-ci a été faite le 13 septembre 2020, soit à l'intérieur d'un délai raisonnable. La réclamation du Bénéficiaire doit être accueillie à l'égard des points 16, 17 et 18 et la décision de l'Administrateur infirmée.

### **Points 22 et 25**

[89] Le Tribunal doit maintenant déterminer si la réclamation du Bénéficiaire eu égard aux points 22 et 25 est recevable, la dénonciation ayant eu lieu le 13 septembre 2020. Dans un souci d'éviter les redondances, la preuve sur les points 22 et 25 est d'abord présentée, et les conclusions sur chacun de ces points sont énoncées subséquentement.

#### **Point 22 – la preuve**

[90] Le point 22 concerne la pente négative vers l'arrière-bâtiment.

[91] L'Administrateur soutient que la dénonciation est tardive et la réclamation irrecevable.

[92] Pour sa part, le Bénéficiaire est d'avis qu'il a agi avec diligence tout en préservant sa relation avec l'Entrepreneur.

[93] Voici un extrait de la décision de l'Administrateur relativement au point 22:

« Lors de la visite, l'administrateur est en mesure d'observer une pente générale du terrain vers le bâtiment et l'absence d'une contre pente prononcée à l'arrière du bâtiment qui pourrait permettre à l'eau qui s'y accumule d'être redirigé de part et d'autre de celui-ci. Il n'est pas en mesure d'observer une accumulation d'eau lors de la visite de conciliation en raison des conditions climatiques.

« Considérant que le bénéficiaire a transmis à l'administrateur le 21 décembre 2020 une photo datée du 11 janvier 2020 illustrant la problématique dénoncée et considérant que le bénéficiaire affirme qu'une accumulation d'eau significative se crée lors de pluie à l'arrière du bâtiment, l'administrateur est d'avis que le bénéficiaire a pris connaissance de la problématique au plus tard le 11 janvier 2020, soit plus de huit mois avant la dénonciation. » [Nos soulignements]



[94] À l'audition, le témoignage de la conciliatrice reprend les termes de la décision. Elle ajoute qu'en raison de la construction du bâtiment dans une pente, le Bénéficiaire aurait pu se rendre compte de la direction des eaux de pluie vers le bâtiment et l'accumulation d'eau près des fondations dès les premières pluies à l'automne 2019. Cependant, elle admet que ce dernier n'aurait peut-être pas été en mesure d'apprécier la gravité de la situation à ce moment. Par ailleurs, la photo du 11 janvier 2020 démontre sans aucun doute l'ampleur de la situation et c'est à ce moment que le Bénéficiaire aurait dû comprendre. Elle fait remarquer que des cernes d'eau apparaissent sur la fondation, signe que ce n'est pas le premier événement d'accumulation d'eau.

[95] Elle considère donc qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente qui devait être découverte dans la première année suivant la réception du bâtiment et dénoncée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant sa découverte. En l'instance, la dénonciation a été faite 8 mois après la découverte et elle estime qu'il s'agit d'un délai déraisonnable.

[96] Le Bénéficiaire, pour sa part, considère qu'à l'hiver 2020, il ne peut dire s'il y a véritablement un problème d'accumulation près des fondations, car il peut y avoir un lien avec le gel-dégel et la fonte des neiges. Selon lui, ce n'est qu'en mai 2020, après une forte pluie, qu'il remarque qu'il y a un vrai problème. À l'audience, il présente plusieurs vidéos illustrant la problématique. Il admet néanmoins avoir constaté que l'eau se dirigeait vers le bâtiment dès la première pluie à l'automne 2019.

### **Point 25 – la preuve**

[97] Le point 25 traite du tuyau de renvoi des eaux de drainage qui gèle en hiver. Un extrait de la décision se lit comme suit :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 25 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

(...)

Toutefois, l'historique du dossier nous permet de comprendre que la malfaçon que dénonce le bénéficiaire est connue de sa part depuis le (28 décembre 2019) et que celle-ci a été dénoncée par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le (13 septembre 2020), soit environ neuf mois suivant sa découverte. Ainsi donc, l'administrateur considère qu'il s'agit d'un délai de dénonciation déraisonnable. »

[98] Le Bénéficiaire admet avoir découvert le problème dès le premier hiver (2019-2020). Cependant, il a avisé l'Entrepreneur à 3 reprises et celui-ci n'a rien fait. Il rappelle les correspondances avec l'Entrepreneur.

[99] Le Bénéficiaire se dit inquiet, car il craint que l'eau qui s'accumule dans le tuyau d'évacuation ne déborde et se déverse dans sa maison.

[100] Comme l'explique la conciliatrice à l'audience, la photo transmise par le Bénéficiaire lui confirme que la situation est connue de celui-ci depuis au moins le 28 décembre 2019. Il s'agit ici d'une malfaçon non apparente.



[101] Elle précise que s'il est vrai que le Bénéficiaire a informé l'Entrepreneur dans un délai raisonnable, il a cependant omis d'aviser l'Administrateur dans ce même délai, conformément au Règlement. C'est pour cette raison qu'elle estime que la dénonciation faite le 13 septembre 2020, soit 9 mois après la survenance du premier événement, est tardive et la réclamation irrecevable.

[102] En plaidoirie, le procureur souligne que la preuve ne révèle aucune promesse de l'Entrepreneur à l'effet qu'il va entreprendre des travaux correctifs, ce qui pourrait suspendre le délai de dénonciation à l'Administrateur.

[103] Il ajoute que le Bénéficiaire n'a pas rencontré son fardeau de preuve et que le Règlement a des limites et des prescriptions prévues. Les délais prévus au Règlement ont pour objectif de permettre à l'Administrateur de prendre connaissance des éléments en temps opportun pour pouvoir réagir et éviter une aggravation du problème. Les délais prévus sont là pour protéger les droits de toutes les parties en cause. Le législateur dit que 6 mois est un délai raisonnable. Il appartenait au Bénéficiaire de donner des motifs acceptables à son délai.

### **Décision du Tribunal**

[104] En raison de la pandémie qui sévit depuis mars 2020, il sied de déterminer si l'arrêté ministériel édicté le 15 mars 2020 et prévoyant la suspension des délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile et de procédure civile s'applique au présent arbitrage.

### **Suspension des délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile et de procédure civile**

[105] La soussignée est d'avis que la suspension des délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile et de procédure civile s'applique au Règlement.

[106] En effet, le décret 2020-4251 édicte ce qui suit :

« Les délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile sont suspendus jusqu'à l'expiration de la période de la déclaration d'état d'urgence sanitaire prévue par le décret n° 177-2020 du 13 mars 2020.

De même, les délais de procédure civile sont suspendus durant cette période, à l'exception des affaires jugées urgentes par les tribunaux. »

[107] Dans une décision rendue le 15 avril 2021, l'honorable juge Monique Dupuis s'exprime ainsi:

[23] L'Arrêté 2020-4251 est émis en vertu de l'article 27 du *Code de procédure civile* qui prévoit que le juge en chef du Québec et le ministre de la Justice peuvent, de concert notamment suspendre l'application d'un délai de prescription, de déchéance ou de procédure lorsqu'un état d'urgence est déclaré par le gouvernement.



[24] Certes, la *Loi sur la Régie du logement* ne comporte aucune disposition semblable à l'article 27 C.p.c., mais il faut considérer le troisième alinéa de la disposition préliminaire du Code de procédure civile qui stipule ce qui suit :

« Le Code s'interprète et s'applique comme un ensemble, dans le respect de la tradition civiliste. Les règles qu'il énonce et interprète à la lumière de ses dispositions particulières ou de celles de la loi et, dans les matières qui font l'objet de ses dispositions, il supplée au silence des autres lois si le contexte le permet. »

[28] L'avocat du Locateur soumet que dans le cas des tribunaux administratifs énumérés au Décret 222-2020, un décret indépendant de l'Arrêté 2020-4251 a suspendu les délais pour entreprendre un recours devant ces tribunaux. Si aucun arrêté ne suspend les délais de la *Loi sur la Régie du logement*, on ne peut conclure à leur suspension en application de l'Arrêté 2020-4251.

[29] Or, à la différence de ces tribunaux administratifs, la Régie du logement applique les dispositions en matière de louage du *Code civil du Québec*<sup>9).10</sup> [Nos soulignements; références omises]

[108] En l'instance, le Tribunal d'arbitrage constate que l'article 10 du Règlement, reproduit plus haut, aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 réfère explicitement aux vices et malfaçons visés aux articles 1726, 1739, 2103, 2111, 2113, 2118 et 2120 du *Code civil du Québec*. Ces dispositions sont intégrées, par renvoi, au Règlement. L'article 27 du Règlement, aux mêmes paragraphes, est le pendant de l'article 10 en matière de copropriété divisée et est au même effet.

[109] Certes, le Règlement impose certaines limites dont il faut tenir compte lors de son application à une situation donnée. Cependant, ce n'est pas parce que des nuances s'imposent et que l'arbitre n'a pas toute la latitude pour trancher les litiges qui lui sont soumis comme le ferait un juge de la Cour du Québec ou de la Cour supérieure qu'une disposition du *Code civil*, intégrée par renvoi au Règlement, n'est plus une matière civile.

[110] Les vices et malfaçons couverts en vertu du plan de garantie ne sont pas différents de ceux visés par le *Code civil*. La différence réside principalement dans le fait que le bénéficiaire qui opte pour se prévaloir du plan de garantie et de la procédure de réclamation qu'il prévoit jouit d'une protection additionnelle, soit le cautionnement de l'Administrateur en cas de défaut de l'entrepreneur. Pour ce faire, il doit impérativement se soumettre au processus d'arbitrage en cas de désaccord et il est limité à ne réclamer devant l'arbitre que ce qui est prévu au Règlement. Pour le reste, les recours du *Code civil du Québec* lui sont accessibles en parallèle et en plus de la procédure d'arbitrage.

[111] Tout comme dans l'affaire présidée par l'honorable juge Monique Dupuis en matière de louage, l'arbitre saisi d'une demande d'arbitrage en vertu du plan de garantie applique des dispositions prévues au *Code civil du Québec*, mais à l'intérieur de certains paramètres que le Règlement vient imposer.

<sup>10</sup> *Létourneau et Piché c. Piché*, 2021 QCCQ 2898 (CanLII).

Dossier n° S21-022302-NP

CCAC

13 juillet 2021

S/A 220



[112] D'ailleurs, la Cour d'appel confirme que les garanties prévues au Règlement ne sont qu'un complément aux garanties déjà prévues au *Code civil du Québec* :

[9] La juge se prononce tout de même sur le fond du dossier et rejette l'argument de connexité entre les deux recours. Notant d'abord que l'intervention des tribunaux de droit commun pendant le déroulement d'un processus arbitral doit être limitée à des cas d'exception, elle conclut que la similitude entre les deux recours ne suffit pas en l'espèce pour justifier la suspension du processus d'arbitrage. Sur ce point, la juge écrit :

(...)

[20] Les dispositions du Règlement ne sont qu'un complément aux garanties prévues au *Code civil du Québec*. Le Règlement vise précisément à faire réparer les vices et malfaçons rapidement et à éviter les longs délais engendrés par les appels en garantie.

[21] Le but du Règlement, et en particulier de la procédure d'arbitrage, est de protéger le propriétaire en obligeant l'entrepreneur à réparer rapidement les vices de construction et malfaçons. Le dossier en Cour supérieure est à peine commencé et ne sera pas en état avant plusieurs mois.

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.<sup>11</sup> [Nos soulignements; références omises.]

[113] Quant à la procédure prévue au Règlement « pour la mise en œuvre de la garantie », celle-ci se veut une procédure accélérée par rapport aux recours que peut exercer un bénéficiaire devant les tribunaux de droit commun. Cependant, celle-ci n'est pas à l'abri du *Code de procédure civile* lequel supplée au silence des autres lois<sup>12</sup>. De fait, le Règlement confère à l'arbitre un large pouvoir en matière procédurale. Le Règlement ne prévoit pas une procédure complète pour la mise en œuvre des recours de sorte qu'il est nécessaire de recourir au *Code de procédure civile* lorsque requis. C'est là, à notre avis, l'essence de l'article 116 du Règlement qui prévoit que l'arbitre statue selon les règles de droit, et en équité lorsque les circonstances le justifient.

[114] Le législateur aurait pu indiquer que l'arbitre décide conformément aux dispositions du Règlement, et en équité lorsque nécessaire. Or, il ne l'a pas fait, et puisque le législateur ne parle pas pour ne rien dire, il faut entendre sa voix à la lumière des objectifs et de l'esprit du texte.

[115] Par ailleurs, siégeant en appel d'une décision du Tribunal Administratif du Québec, l'honorable Christian Boutin, juge à la Cour du Québec, se prononçait ainsi relativement à l'application du décret suspendant les délais en matière civile:

[46] Le Tribunal ajoute qu'aux termes de l'article 199 LJA, c'est le ministre de la Justice qui est responsable de l'application de cette loi tout comme du *Code de procédure civile*.

<sup>11</sup> *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*, 2013 QCCA 1211.

<sup>12</sup> *Létourneau et Piché c. Piché*, précitée note 10.



[47] Le Tribunal fait par ailleurs remarquer que dans l'Arrêté 2020-4251 précité, l'on fait mention, outre les délais de prescription extinctive, aux « délais de déchéance en matière civile ». Or, le délai de rigueur prévu à l'article 160 LJA peut être vu comme tel.

[48] Le Tribunal réfère également aux mots utilisés par la Cour d'appel dans l'arrêt Ewert précité, au paragraphe 9, lorsque celle-ci, parlant de la suspension des délais prévus par l'Arrête numéro 2020-4251 du 15 mars 2020, écrit qu'elle ne s'applique « *qu'en matière civile et de procédure civile* », la Cour d'appel faisant ici une distinction entre ces deux concepts et décidant que les délais relevant de chacun d'iceux étaient alors suspendus par l'Arrêté.

[49] Le Tribunal est également d'avis qu'il se dégage des décrets et arrêtés précités une intention de la part des autorités de protéger le public, ce qui comprend la préservation des droits des justiciables dans les circonstances exceptionnelles de la pandémie de COVID-19. À ce sujet, et comme le rappelait si bien M. le juge Huppé dans l'affaire *Boisclair c. Oxfam-Québec*<sup>[13]</sup>, « le Tribunal ne peut faire abstraction du fait que la déclaration d'urgence sanitaire entraîne de profonds bouleversements dans le fonctionnement régulier de la société ». Il déplaît au Tribunal de devoir considérer que dans de telles circonstances, tout justiciable, et non pas uniquement le PG Québec, aurait dû déposer son appel à l'intérieur d'un délai de 30 jours de la décision attaquée, *a fortiori* lorsque celle-ci a été rendue quelques jours après le début de la crise sanitaire.

(...)

[52] En définitive, le Tribunal est d'avis que le délai prévu à l'article 160 LJA en était un de « matière civile » et qu'il était dès lors visé par la suspension prévue à l'Arrêté numéro 2020-4251 précité et qu'à tout événement, l'état d'urgence décrété et entraîné par la pandémie de COVID-19 peut être assimilé, durant la période de suspension, à une impossibilité en fait d'agir.<sup>13</sup> [Nos soulignements; références omises]

[116] Considérant ce qui précède, le Tribunal est d'avis que les délais de prescription extinctive prévus au Règlement ont été suspendus par l'arrêté du 15 mars 2020. C'est d'ailleurs le résultat auquel en arrive l'arbitre Roland-Yves Gagné dans la décision *Khokaz-Gamache et Archambault c. Maisons Laprise inc.*<sup>14</sup>.

[117] L'Administrateur soutient que cette décision n'est pas applicable en l'instance puisqu'il s'agissait-là d'une question d'exécution de travaux en conformité d'une décision rendue par l'Administrateur. Me Boyer soutient que l'industrie de la construction en entier était paralysée et que c'est dans ce contexte que la décision de l'arbitre Gagné doit être lue et comprise.

[118] Avec égards, bien qu'il s'agisse effectivement du contexte dans lequel la décision a été rendue, la soussignée ne voit pas de telle restriction dans cette décision.

<sup>13</sup> *Procureur général du Québec c. Résidence St-Pascal et al.*, 2021 QCCQ 2305 (CanLII).

<sup>14</sup> *Khokaz-Gamache et Archambault c. Maisons Laprise inc.*, CCAC, S20-061001-NP, 8 septembre 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Dossier n° S21-022302-NP

CCAC

13 juillet 2021

S/A 220



[119] À l'instar du juge Boutin, la soussignée partage l'avis que les décrets et arrêtés ministériels adoptés par les autorités visent à protéger les droits des justiciables dans les circonstances exceptionnelles qui sévissent depuis mars 2020 et cette affirmation est d'autant plus applicable dans le contexte du Règlement, adopté pour la protection des consommateurs.

[120] L'article 18 (1) du Règlement reproduit plus haut indique en toutes lettres que la dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur a un effet interruptif de la prescription. Il s'agit d'une prescription particulière au Règlement dans un contexte où le bénéficiaire qui s'en prévaut jouit d'une protection supplémentaire, soit le cautionnement de l'Administrateur. Les délais de prescription ayant été suspendus à la suite de l'arrêté ministériel du 15 mars 2020, ceux-ci ont recommencé à courir le 1<sup>er</sup> septembre 2020.

[121] Par conséquent, la dénonciation du 13 septembre 2020 a été faite dans un délai raisonnable et la demande d'arbitrage du Bénéficiaire doit être accueillie quant aux points 22 et 25.

[122] En terminant, la soussignée ajoute, à l'égard des points 16, 17 et 18 traités plus haut, que n'eût été l'issue favorable au Bénéficiaire pour les motifs énoncés, que le résultat aurait été le même.

[123] En effet, le 16 avril 2020, soit au moment où expirait, selon l'Administrateur, le délai pour présenter une réclamation recevable en vertu du Règlement, l'arrêté ministériel 2020-4251 était en vigueur. Ainsi, si l'interprétation du Règlement que fait l'Administrateur s'était avérée correcte, la suspension des délais de prescription et de déchéance en matière civile et de procédure civile, et la reprise de ceux-ci le 1<sup>er</sup> septembre 2020, aurait pour effet que la réclamation du 13 septembre 2020 n'était pas hors délai.

### **Frais**

[124] Quant aux frais du présent arbitrage, et conformément à l'article 123 du Règlement, ils sont à la charge de l'Administrateur, le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins 1 point.

### **EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant aux points 12, 14, 15 et 23 de la décision du 22 janvier 2021;



**ORDONNE** que les travaux correctifs relatifs aux points 16, 17, 18, 22 et 25 de la décision du 22 janvier 2021 soient exécutés par l'Entrepreneur dans les 45 jours suivant la réception de la présente sentence ou dans tout autre délai convenu entre les parties et, **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de s'exécuter dans ledit délai, **ORDONNE** à l'Administrateur de prendre en charge lesdits travaux dès l'expiration du délai d'exécution octroyé à l'Entrepreneur;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage liés à la demande du Bénéficiaire;

Kirkland, ce 13 juillet 2021

---

Me Karine Poulin, arbitre CCAC

Procureurs :

Bénéficiaire :

M Gerardo Perillo  
(se représente seul)

Entrepreneur :

M François Bissonnette  
(représentant désigné de l'Entrepreneur)

Administrateur :

Me Pierre-Marc Boyer

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

