

# ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

---

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **Mme Samantha Cloutier**  
**M. Frédéric Rouleau**  
(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET : **Gravel & Gravel entrepreneurs gén. inc.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

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

N° dossier arbitre : GAJD.037  
N° dossier GCR : 117706-3014  
N° dossiers GAJD : 20201504

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M. Claude Prud'Homme

Pour les Bénéficiaires : Me Sophie Bergeron, avocate  
Groupe Trivium Avocats, Notaires.  
M. Frédéric Rouleau

Pour l'Entrepreneur : Me Régis Gaudreault, avocat  
GL Avocats  
M. André Gravel

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer, avocat  
M. Pierre Déry,  
Inspecteur - conciliateur

Date de l'audition : 6 juillet 2021

Date de la décision arbitrale : 4 août 2021

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 18 avril 2020.

## HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Documents contractuels
31/03/16	Signature du contrat préliminaire
18/06/16	Signature du contrat de Garantie GCR
03/06/16	Émission du Rapport "d'Inspection préreception"
03/06/16	Fin des travaux et Avis de Fin des travaux

### Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires.

#### Dossier CPA n° GAJD-037 / Dossier GAJD n° 20201504 / Dossier GCR n° 117706-3014

08/08/19	Dénonciation par les <i>Bénéficiaires</i> → à l' <i>Administrateur</i>
19/11/19	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> .
20/11/19	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i>
13/12/19	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Pierre Dery).
10/02/20	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " par l' <i>Administrateur</i> .
15/04/20	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les <i>Bénéficiaires</i>
18/04/20	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 7 001 et \$ 15 000 \$

### LE LITIGE

- [2] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 4129, rue de l'Émeraude, Saguenay (Jonquière), Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial isolé.
- [3] Pour ce dossier de conciliation n° 3014 de GCR et de la *Décision de l'Administrateur* s'y rattachant qui portait initialement sur trois (3) Points, les *Bénéficiaires* font appel de deux (2) des trois (3) Points de cette *Décision*. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») 1 et 2. Notons que l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* pour ces deux (2) Points lors de l'émission de sa *Décision*. Voyons de quels Points (« **Points** ») il s'agit ;

Point n° 01 : EFFRITEMENT DES JOINTS DE COULIS DE LA DOUCHE

Point n° 02 : ÉCOULEMENT DU MURET ET DOMMAGES AU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR.

- [4] Lors de l'arbitrage, l'Arbitre et les parties ont reconnu les qualifications (après un voir-dire) et le titre d'expert au conciliateur, M. Pierre Dery, témoignant pour l'*Administrateur*.
- [5] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'Arbitre et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

## LES PIÈCES

[6] Les Pièces produites par le *Bénéficiaire* sont les suivantes :

Pour cette première portion de l'arbitrage, la procureure des *Bénéficiaires* n'a déposé aucune pièce.

[7] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

Pour cette première portion de l'arbitrage, le procureur de l'*Entrepreneur* n'a déposé aucune pièce.

[8] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

Pour cette première portion de l'arbitrage, l'*Administrateur* n'a déposé que son *Cahier de Pièces*. Ledit Cahier de Pièces, pour le Dossier 117706-3014, est constitué les Pièces A1 @ A-9.

## VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[9] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* par l'*Arbitre* accompagné des parties a eu lieu le jour de l'audience, soit le 6 juillet 2021. Pour ce dossier, préalablement à la date de l'audience, l'*Arbitre* a initié une conférence impliquant les parties au dossier. Cette visioconférence de gestion a eu lieu le 26 mai 2021.

## PROCÉDURE D'ARBITRAGE PARTICULIÈRE

[10] Le présent dossier est constitué de deux (2) Points pour lesquels l'*Administrateur* a rejeté l'ensemble desdits Points en invoquant que des raisons procédurales, normatives, administratives ou même légales (ou quasi légales). Donc aucunement basé sur l'aspect technique des Points réclamés. Le rejet par le conciliateur de la GCR est basé sur un délai de dénonciation à l'*Administrateur* qualifié de déraisonnable. Il a été suggéré aux parties de faire un « *arbitrage, dans le processus d'arbitrage* » afin de déterminer sur une base *prima facie* les Points admissibles pour un arbitrage basé principalement sur l'aspect technique de ceux-ci.

[11] Dans l'intérêt de la justice et afin d'assister les parties, le Tribunal d'arbitrage tiendra une audience préliminaire (voir-dire) afin de déterminer de la recevabilité des Points en litige et ainsi identifier les Points qui feront l'objet de l'audience sur le fond dans le présent arbitrage.

[12] Les procureurs des parties en présence ont unanimement acquiescé qu'au terme de cette audience préliminaire, le Tribunal d'arbitrage rendra une ***Décision interlocutoire*** sur la recevabilité (ou la non-recevabilité) des deux (2) Points portés en arbitrage. Les parties ont également reconnu le but visé par cette procédure en ont compris les deux seules résultantes possibles de cette procédure d'arbitrage spéciale (pour chacun des deux [2] Points à l'arbitrage) à savoir :

- Reconnaître la recevabilité du (des) Point(s) visé(s) : Il est convenu pour chacun de ces Points où la recevabilité serait reconnue qu'une nouvelle audience serait alors planifiée et où chacune des parties pourrait alors soumettre une expertise « technique » ainsi qu'une nouvelle argumentation, et ce, pour chacun des Points qualifiés par ce processus d'*arbitrage dans l'arbitrage* de « recevables ».
- La recevabilité du (des) Point(s) visé(s) ne serait pas reconnue : Il a clairement été expliqué aux parties, que dans ce cas, le Tribunal d'arbitrage maintiendrait ainsi la *Décision* de l'*Administrateur*. Dans ce cas précis, cela viendrait mettre un terme définitif au processus d'arbitrage pour chacun du / des Point(s) visé(s) par cette confirmation du maintien de la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur*. La *Décision* du Tribunal d'arbitrage sera finale et sans appel, ce qui confère à cette *Décision* le caractère définitif précédemment énoncé.

### **SOMMAIRE DU DOSSIER ET PRINCIPALES PRÉTENTIONS**

- [13] Dans le présent Dossier où il fut décidé de faire un *arbitrage dans l'arbitrage*, le présent exercice consiste à déterminer de la recevabilité des Points réclamés en vertu d'un délai de dénonciation à l'*Administrateur* qui a été déterminé comme étant un *délai déraisonnable* par le conciliateur de l'*Administrateur* lors de la publication de sa *Décision* en février 2020. Ces délais ont initialement été identifiés par le conciliateur de la GCR comme étant de 29 mois et 38 mois. L'ensemble des Points réclamés a donc été rejeté par l'*Administrateur* qu'en fonction de ce délai qualifié de déraisonnable.
- [14] Comme la présente portion de l'arbitrage ne s'intéresse qu'aux raisons du rejet des demandes des *Bénéficiaires*, ne seront abordés dans la présente Sentence, que les aspects normatifs et réglementaires permettant de maintenir ou d'invalider cette *Décision* de l'*Administrateur* datant du 10 février 2020.
- [15] D'une part, les *Bénéficiaires* au Dossier, confirment qu'ils ont effectivement fait des dénonciations tardives, mais justifient ce fait tout d'abord en raison que c'est la première fois qu'ils sont impliqués dans ce processus, également par l'emploi du temps de monsieur, qui est très chargé qui ne lui laissait pas le temps de le faire en temps opportun, ayant également été malade à la suite d'un voyage. Sa conjointe a également un emploi très demandant. M. Rouleau précise qu'il privilégie des liens de confiance aux obligations écrites, ce qui expliquerait également pourquoi il n'a pas pris action avant. Il ne connaissait nullement les processus de suivi de la garantie des bâtiments résidentiels neufs. Pour lui, c'est avec son entrepreneur que tout devait se passer.
- [16] Du côté de l'*Entrepreneur*, ce dernier a cessé les opérations de sa compagnie en 2019. C'est d'ailleurs à la suite de l'avis qu'il ne tenterait plus de faire des réparations sur le muret extérieur que les *Bénéficiaires* ont finalement dénoncé leurs problématiques à la GCR, car M. Gravel prévoyait cesser ses opérations. Ce dernier n'a pas participé à la visite du conciliateur et des *Bénéficiaires* en décembre 2019. Dans les deux problèmes portés à l'arbitrage, M. Gravel avoue avoir fait un suivi à quelques reprises sur la question du muret extérieur, et ce, jusqu'à l'été 2018 (référence Point n° 2 de la *Décision* de GCR). En référence avec le premier Point porté en arbitrage, soit celui des joints de la douche, malgré les commentaires qui prétendent le contraire, M. Gravel mentionne que ce n'était

pas son sous-traitant, qu'il n'est jamais intervenu durant ses travaux, ni jamais fait de suivi post réalisation non plus. En fait il n'a fait que régler les factures du sous-traitant qui a été choisi par les *Bénéficiaires*. Ceux-ci ont géré les travaux et effectué le suivi une fois les problématiques survenues. Il considère en définitive, n'être jamais intervenu pour une question de céramique sur ce projet.

- [17] Le conciliateur est essentiellement venu confirmer les raisons du rejet de la demande des *Bénéficiaires*. La *Décision* fait mention de 29 et 38 mois entre la découverte des malfaçons et la dénonciation à l'*Administrateur*. Ce délai est déraisonnable selon M. Déry. Dans le « meilleur » des cas, même si on ne considère que la période entre la dernière intervention de l'*Entrepreneur* jusqu'à cette dénonciation à l'*Administrateur*, on note quand même des délais de 12 à 14 mois après cette dernière intervention de l'*Entrepreneur*. Pour le conciliateur de l'*Administrateur*, ce délai est également déraisonnable. .

## **FAITS ET TÉMOIGNAGES**

### **Témoignage du Bénéficiaire**

- [18] M. Rouleau se décrit comme une personne n'ayant que peu d'expérience dans le domaine du suivi des garanties d'une *maison neuve*.
- [19] Il mentionne à plusieurs reprises qu'il n'a pas la mémoire des dates des divers événements de la chronologie menant à cet arbitrage. À l'époque il ne prenait pas de notes, ni ne gardait de documents pertinents, car selon lui, il transigeait avec son entrepreneur. Celui-ci, jusqu'à la date où il a informé les *Bénéficiaires* qu'il ne ferait plus de suivi, s'est toujours acquitté adéquatement de tous les petits problèmes signalés par les *Bénéficiaires*.
- [20] Il admet même qu'il ne savait pas qu'il bénéficiait d'une garantie telle que celle qu'il a pourtant signé avec l'*Entrepreneur*. Il admet n'avoir jamais lu le Contrat de Garantie, ni même avoir connaissance que ladite Garantie était dans le lot de documents lors de l'achat de la résidence.
- [21] Ce n'est qu'après que M. Gravel l'eut informé qu'il était à bout de solution pour résoudre la problématique du muret extérieur qu'il dit avoir pris connaissance du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de la RBQ.
- [22] Il reconnaît d'emblée que la dénonciation à l'*Administrateur* dénote un certain délai. Mais l'ignorance totale de leur part du Plan de Garantie, et la confiance qu'ils avaient en l'*Entrepreneur* viennent légitimer ce retard. L'emploi accaparant de M. Rouleau et un retour de voyage avec des complications de santé ajouté à ça, l'absence de réponse des démarches de dénonciation effectuées par internet sur le site de la GCR (en raison qu'il n'y a aucun bureau dans sa région immédiate) complètent le tableau qui explique / excuse / légitimisent les délais de dénonciation de la part du *Bénéficiaire* Rouleau. De son côté, la conjointe de M. Rouleau occupe également un emploi ne lui laissant que peu de temps pour s'occuper du dossier de suivi des malfaçons.

- [23] Relativement aux faits pertinents à la dénonciation tardive des 2 Points réclamés en arbitrage, M. Rouleau précise la chronologie des événements se rapportant à chacun d'eux.
- [24] Pour ce qui est du Point n° 1 de la *Décision* de l'*Administrateur*, point se référant à l'effritement des joints de coulis de la douche au rez-de-chaussée, le *Bénéficiaire* mentionne lors de l'audience que la problématique a d'abord été découverte à l'hiver 2018. Une première réparation a été effectuée par le sous-traitant (un certain François) au printemps 2018 (le Tribunal d'arbitrage note qu'à la *Décision*, il est plutôt référé à l'année 2017).
- [25] Quelques mois plus tard (6 à 8 mois selon le témoin), soit pendant la période estivale toujours de 2018, il y a eu constat d'un nouvel effritement. Selon les allégations du *Bénéficiaire* Rouleau, suite à une recommandation de l'*Entrepreneur* d'appeler directement le même réparateur nommé François, ce dernier est venu sur place et l'a informé à la suite de l'inspection, que la céramique de la douche ne serait plus réparable, qu'il fallait reprendre l'ensemble des travaux. Ce ne serait qu'une année après que l'*Entrepreneur* l'aurait avisé qu'il ne ferait pas le suivi des réparations que le *Bénéficiaire* que ce dernier aurait suggéré à M. Rouleau de communiquer avec la GCR. Finalement en considération avec la problématique de la céramique, M. Rouleau précise qu'en référence avec le budget alloué pour la céramique, il a fait un choix du type de la céramique, et chez ce fournisseur (*Maison Décor Passion* de Chicoutimi), la pose de la céramique venait avec l'achat du produit. Les *Bénéficiaires* ne connaissaient aucunement le poseur de céramique au moment de l'achat de ladite céramique.
- [26] En référence avec le Point n° 2 de la *Décision* de l'*Administrateur* on aborde cette fois l'écoulement du muret et les dommages au revêtement extérieur. M. Rouleau mentionne avoir découvert la problématique peu de temps après la prise de possession de la résidence, soit en 2016. Il a promptement avisé l'*Entrepreneur* qui est venu constater la malfaçon quelques semaines plus tard. Il s'en est suivi 4 visites différentes de l'*Entrepreneur* et au moins 2 tentatives de réparation qui sont demeurées infructueuses (dont la dernière en 2018). C'est à la suite de cette dernière tentative de réparation que M. Gravel a avisé M. Rouleau qu'il n'effectuerait plus de nouvelles tentatives de réparation et lui suggérait alors de contacter la GCR pour faire appliquer le Plan de Garantie en vue de s'assurer d'un suivi des malfaçons non réparées à ce jour. C'est ce qui a initié le présent dossier qui est devenu une demande d'arbitrage pour ces 2 Points.

### **Témoignage de l'Entrepreneur**

- [27] En référence avec le Point n° 1 de la *Décision* de la GCR, M. Gravel mentionne que ce n'est pas son sous-traitant. Comme avec plusieurs autres corps de métier, l'*Entrepreneur* allouait un budget global aux acheteurs (incluant notamment la fourniture et la pose) et ce sont ces derniers qui sélectionnent alors leurs propres sous-traitants. Comme ça a été le cas dans bien des dossiers de réalisation, dont celui du *Bénéficiaire* Rouleau, en sommes, l'acheteur choisissait et contractait avec le fournisseur / sous-traitant, supervisait les travaux, s'occupait de planifier leur présence au chantier et faisait même le suivi post travaux. Son entreprise dans de tels cas, ne s'occupait que de payer les factures desdits sous-traitants et fournisseurs. Il dit n'avoir jamais parlé ni avec la firme responsable de

la fourniture et de la pose de la céramique, ni avec l'installateur, un certain « François » tel qu'identifié par le *Bénéficiaire*. La première fois qu'il a entendu parler des problèmes de céramique de façon concrète, c'est lors de la dénonciation de M. Rouleau. Il n'est jamais intervenu non plus lors des divers événements de suivi des déficiences, ni la première fois, ni la seconde. Il ne se souvient pas non plus d'avoir visité les lieux afin de constater la problématique de la céramique de la douche. Il mentionne en terminant qu'en raison qu'il n'a pas participé à la visite de l'inspecteur effectuée en décembre 2019, tout ce qui est rapporté dans la *Décision* ne consiste qu'à des prétentions et interprétations du *Bénéficiaire* Rouleau. Ceci résulte en une réalité différente de ce qui peut être indiqué à la *Décision*.

- [28] En référence avec la problématique du muret extérieur (Point n° 2), M. Gravel confirme avoir effectué plusieurs visites et réparations audit problème du muret. Il a effectué au moins 4 visites pour donner suite à des demandes de M. Rouleau. Il confirme également avoir effectué des réparations ou tentatives de réparation à plus d'une reprise. Il confirme avoir arrêté les interventions, incapable de trouver la solution à la problématique à l'été 2018. C'est à ce moment qu'il a avisé le *Bénéficiaire* qu'il ne ferait plus de nouvelles interventions. C'est en 2019, juste avant que survienne la dénonciation (8 août 2019) que M. Gravel a alors suggéré à M. Rouleau de communiquer avec la GCR, responsable de l'application du Plan de Garantie de la RBQ pour la suite des choses.

### **Témoignage du conciliateur de l'Administrateur.**

- [29] L'inspecteur conciliateur, M. Pierre Déry, témoigne pour le compte de l'*Administrateur*.
- [30] Ses conclusions et le libellé de la problématique de la douche s'appuient essentiellement sur le témoignage de ce qu'il a entendu de la part du *Bénéficiaire* Rouleau lors de sa visite en décembre 2019. Il note que l'*Entrepreneur* était absent lors de ladite visite. Il mentionne avoir été informé que la première constatation de l'effritement du coulis de la céramique de la douche a été faite pendant l'hiver 2017, non 2018 tel que le *Bénéficiaire* l'a mentionné pendant son témoignage. Il a considéré le délai entre cette constatation de la malfaçon non apparente de l'hiver 2017 et la date de dénonciation à l'*Administrateur* (8 août 2019) lorsqu'il a rendu sa *Décision*. Comme les délais dépassaient de beaucoup ceux qui sont prescrits et raisonnables, il a donc rejeté la réclamation des *Bénéficiaires* pour ce Point n° 1. Avec ce délai de 29 mois pour cette dénonciation, il considère avoir pris la bonne décision et la maintien avec ce qu'il a pu entendre pendant l'audience. Même en considérant la date de la dernière intervention de l'*Entrepreneur*, la dénonciation aurait quand même été déraisonnable avec 12 à 13 mois de délai.
- [31] Concernant le 2<sup>e</sup> Pont réclamé par les *Bénéficiaires*, soit la problématique de l'écoulement du muret, M. Déry mentionne avoir été informé par M. Rouleau lors de la visite de décembre 2019, que ce dernier a constaté et informé l'*Entrepreneur* dès les premières semaines suivant la prise de possession de la résidence. Il a été informé qu'il y a eu en tout et pour tout environ 2 années de visites et d'interventions de la part de l'*Entrepreneur*. Un peu comme pour la question de l'effritement du coulis de la céramique, sa *Décision* s'est basée principalement sur la dénonciation tardive quantifiée à 38 mois. Encore une fois, même en considérant la date de la dernière intervention de l'*Entrepreneur*, le délai de dénonciation serait quand même d'environ 14 mois. Ce délai

excède de beaucoup ce qui est reconnu comme délai raisonnable de dénonciation. Dans cette optique, la *Décision* serait tout de même maintenue avec tout ce qu'il a entendu pendant l'arbitrage.

- [32] Concernant les divergences de dates (et même d'année) entre le témoignage du *Bénéficiaire* Rouleau et son propre témoignage, M. Déry mentionne que s'il n'a pas d'enregistrement effectué lors de la visite, il dispose de notes prises au moment de ladite visite et les dates notées sont bien celles auxquelles il a référé pendant son témoignage. Par exemple, que le premier constat de l'effritement de la douche se situe bien à l'hiver 2017 et non en 2018 tel qu'allégué par le *Bénéficiaire*.

## **PLAIDOIRIES**

### **Plaidoirie du procureur des *Bénéficiaires***

- [33] Me Bergeron rappelle que son client ne connaît absolument rien au Plan de Garantie. Elle admet qu'on peut reprocher que son client éprouve de la difficulté à se souvenir des dates des divers événements liés à leur demande d'arbitrage.
- [34] En référence avec le Point n° 1, soit celui portant sur l'effritement du coulis, Me Bergeron rappelle la séquence suivant la découverte de la problématique. C'est en 2017 que les *Bénéficiaires* affirment avoir contacté l'*Entrepreneur* au sujet précis de l'effritement du coulis de la céramique de la douche. L'*Entrepreneur* les aurait alors référés au fournisseur et son installateur nommé François. Ce dernier a alors effectué une première réparation à la satisfaction des *Bénéficiaires*. Par la suite, soit en 2019, les *Bénéficiaires* font un 2<sup>e</sup> constat du même type d'effritement du coulis de la céramique de la même douche. Suivant une nouvelle inspection de la situation par le même installateur « François », les *Bénéficiaires* sont alors avisés que la problématique actuelle n'est plus réparable. L'ensemble de la céramique de la douche devra être refait. C'est quelques jours après avoir été informés de cette problématique que les *Bénéficiaires* ont dénoncé la problématique à la GCR (en août 2019).
- [35] En référence à la problématique du muret extérieur (Point n° 2 de la réclamation), Me Bergeron mentionne que depuis le constat de la problématique en 2016, soit peu de temps après la prise de possession, il y a eu 3 ou 4 interventions de la part de l'*Entrepreneur*. La problématique n'est toujours pas réglée. Ça coule toujours. Au début, l'*Entrepreneur* se déplaçait à chaque demande d'intervention des *Bénéficiaires*. Ces derniers n'ont jamais eu affaire avec la GCR à l'époque. Dans les faits, il n'était pas réellement au courant qu'ils bénéficiaient d'une Garantie des maisons résidentielles neuves. Leur seul lien d'affaires à ce moment-là, c'était exclusivement l'*Entrepreneur*, M. Gravel. Et jusqu'aux épisodes de 2019, il leur avait toujours donné satisfaction et avait tout réparé ce que les *Bénéficiaires* leur avaient signalé. Vu qu'il n'y avait pas de bureau régional de la GCR, c'est par internet que les *Bénéficiaires* ont fait leurs démarches pour l'ouverture de leur dossier. Et ça a été très long pour avoir un suivi de leur demande transmise par voie électronique. Considérant ces faits, Me Bergeron considère que la dénonciation à la GCR en août 2019 n'est pas déraisonnable et qu'elle a été faite en temps opportun.

[36] Elle termine en demandant que la *Décision* de l'*Administrateur* soit invalidée.

### **Plaidoirie du procureur de l'Entrepreneur**

[37] Me Gaudreault rappelle que la version du Règlement applicable pour le présent dossier est celui de 2015 où on est venu préciser entre autres, la notion du délai raisonnable. Dans ce premier volet de l'arbitrage, la question de délai de dénonciation à l'*Administrateur* est la pierre angulaire du débat.

[38] Il n'y a eu dénonciation à l'*Administrateur* qu'en août 2019. Dans tous les cas de figure, ceci représente un délai déraisonnable versus le Règlement du plan de Garantie.

[39] Selon le procureur de l'*Entrepreneur*, le seul élément amené en preuve par la procureure des *Bénéficiaires* est le lien de confiance que ces derniers avaient en leur entrepreneur. Ça ne légitime d'aucune façon les délais de dénonciation à l'*Administrateur*.

[40] Le *Bénéficiaire* Rouleau mentionne avoir ignoré l'existence même du contrat de Garantie signé avec la GCR. Pourtant le nom de sa conjointe apparaît clairement sur les documents retrouvés en Pièce A-1 et A-2. Plus spécifiquement à la Pièce A-2, Me Gaudreault fait remarquer que cette Pièce, est le Contrat de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de la GCR. À la dernière page dudit document A-2 on y voit la signature de la conjointe du *Bénéficiaire* Rouleau, signature que ce dernier a reconnue et authentifiée. À ce même document déposé sous A-2, il y a les conditions de mise en œuvre de la garantie, notamment les conditions relatives aux délais de dénonciation dont il est fait mention à maints endroits dans ledit document.

[41] Concernant la problématique liée à la céramique et son coulis (Point n° 1 de la *Décision* de l'*Administrateur*), M. Gravel n'était pas au courant de ladite problématique avant la dénonciation de M. Rouleau. Le *Bénéficiaire* a mentionné n'avoir aucun souvenir des dates relativement à cette malfaçon, alors que l'essentiel de la réclamation doit justement s'apprécier en fonction des dates, notamment celle de la dénonciation à l'*Administrateur*. Lors de la visite du conciliateur en décembre 2019, l'*Entrepreneur* était absent. On notera que les conclusions du conciliateur, tel que mentionné à la page 4 de 10 de la *Décision* (Pièce A-7), ne sont basées que sur des allégations mentionnées par le *Bénéficiaire* sans la présence de l'*Entrepreneur*. Aucun des faits n'a été corroboré par l'*Entrepreneur* dans ce qui est écrit.

[42] Me Gaudreault mentionne qu'il y a eu non-respect des délais de dénonciation, et ce, même en considérant les dernières interventions de M. Gravel au dossier. On se retrouve, même avec ces considérations, avec de 12 à 14 mois de délai suivant la dernière intervention pour que les *Bénéficiaires* transmettent leur dénonciation à l'*Administrateur*. En fonction de l'Article 10.3 du Règlement du Plan de Garantie, ce délai est manifestement déraisonnable.

[43] Toujours en fonction de cet Article 10.3 du Règlement, les faits demeurent. Il y a eu découverte des malfaçons en 2016 pour ce qui concerne le mur extérieur, et 2017 ou 2018 pour ce qui concerne la céramique. Bien qu'ils aient dénoncé ces malfaçons en temps opportun à l'*Entrepreneur*, ils ont manqué à leurs obligations versus leurs

obligations pour la mise en application de la garantie en ne dénonçant pas dans un délai raisonnable à l'*Administrateur* ces mêmes malfaçons. Et bien entendu ce manquement peut faire en sorte qu'ils peuvent potentiellement perdre les privilèges liés à la garantie.

- [44] Me Gaudreault au soutien de sa plaidoirie a transmis comme note et autorité une Sentence arbitrale sous la plume de Yves Fournier, *Arbitre* chez Soreconi dans l'affaire N. Auclair / M. Gagnon *Bénéficiaires*, c. DCG Construction inc et c. Abritat (Raymond Chabot *Administrateur* provisoire)<sup>1</sup>, où il est notamment question de la notion de la dénonciation à l'*Administrateur* dans des délais qualifiés de non raisonnables. Les passages suivants sont issus des paragraphes 121 et 122 de ladite sentence et mentionnent notamment :

*La jurisprudence a établi que le délai de six mois est un délai de déchéance, ce qui signifie que les bénéficiaires perdent leurs droits dès son expiration. Le Tribunal n'a pas de pouvoir discrétionnaire pour le prolonger. L'application de la prescription met un terme au droit des bénéficiaires. Ainsi les droits qui sont éteints par l'effet du Règlement n'existent plus et d'aucune façon le Tribunal pourrait les faire réapparaître.*

*Au surplus, aucun principe d'équité ou de justice pourrait conduire le Tribunal à élonger le délai, même s'il s'agissait de l'ignorance de la loi, la bonne foi, les promesses faites par l'entrepreneur et j'en passe.*

- [45] Me Gaudreault relève dans ces passages que la raisonnable du délai de dénonciation y est pleinement définie et que le contexte particulier du présent dossier est sans équivoque. Il n'y a pas de principe d'équité qui peut s'appliquer dans le présent cas. On ne peut non plus plaider l'ignorance comme on a pu l'entendre de la part du *Bénéficiaire* Rouleau. Le courant jurisprudentiel est clair et sans équivoque. Les délais de dénonciation à l'*Administrateur* doivent impérativement être respectés pour éviter de subir la déchéance de nos droits conférés par la Garantie. Or dans le présent cas, les *Bénéficiaires* n'ont pas respecté ce délai. Quel que soit l'angle sous lequel on apprécie les réels délais de dénonciation à l'*Administrateur*, soit en considérant le calcul de ces délais à partir de la connaissance des malfaçons (soit de 29 ou 38 mois), ou même encore des délais calculés à partir de la dernière intervention de l'*Entrepreneur*, (soit des délais de 12 et 14 mois), ces délais sont tous irrévocablement déraisonnables.
- [46] Considérant ce qui précède, Me Gaudreault demande le maintien de la *Décision* de l'*Administrateur* et le rejet de la demande d'arbitrage des *Bénéficiaires*.

---

<sup>1</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'*Arbitre* Yves Fournier de Soreconi, dans le Dossier Auclair / Gagnon *Bénéficiaires* c. DCG Construction inc et Abritat (Raymond Chabot *Administrateur* provisoire), Sentence rendue le 4 février 2021, référence aux pages 29 à 32.

**Plaidoirie du procureur de l'Administrateur**

- [47] Me Boyer rappelle que la présente audition traitera uniquement de la problématique du délai de dénonciation à l'*Administrateur*.
- [48] À titre de demandeurs du présent arbitrage, Me Boyer rappelle que les *Bénéficiaires* ont le fardeau de renverser la preuve et les conclusions de la *Décision* de l'*Administrateur* qui leur a été défavorable. Le procureur mentionne que tout au long de l'audition, les *Bénéficiaires* et leur procureur n'ont pas su s'acquitter de ce fardeau.
- [49] Concernant la preuve présentée par les *Bénéficiaires*, Me Boyer rappelle que ces derniers sont totalement incapables de se souvenir de quelque date que ce soit, au point où ces derniers sont même incapables de préciser l'année de survenance de certains événements. Ils ont avoué également ne rien connaître du domaine de la construction, se fiant exclusivement en la confiance qu'ils avaient envers leur *Entrepreneur*.
- [50] Pour faire appliquer le règlement à cette étape, les *Bénéficiaires* devaient prouver que le délai de dénonciation n'est pas déraisonnable. Ils en ont été incapables. Le *Bénéficiaire* entendu n'était même pas en mesure de se rappeler les dates de découverte des malfaçons, ni les dates des dernières interventions de l'*Entrepreneur*.
- [51] A contrario, la preuve de l'*Administrateur* est claire. Pour le Point n° 1, soit celui relatif au coulis de céramique, le délai de dénonciation, si on tient compte de la découverte / la prise de connaissance de la malfaçon à l'été 2017 a été de 29 mois. La dénonciation à l'*Administrateur* est le 8 août 2019. Même en tenant compte de la date de la dernière intervention de l'*Entrepreneur*, le délai de dénonciation est tout de même de 12 à 13 mois. Les deux délais sont déraisonnables. Les *Bénéficiaires* n'ont su ni trouver de motifs pour expliquer ces délais ni présenter de preuve pour légitimer une potentielle exception prévue au Règlement.
- [52] C'est essentiellement la même situation en ce qui concerne le Point n° 2 relatif au muret extérieur. La problématique est connue depuis juin 2016. C'est-à-dire qu'il y a cette fois un délai de 38 mois entre le moment de la connaissance de la malfaçon et la dénonciation à l'*Administrateur*, toujours en date du 8 août 2019. Encore une fois en ne tenant compte que de la date de la dernière intervention de l'*Entrepreneur* comme date de début du calcul du délai de dénonciation, on se retrouve quand même avec 14 mois pour ce délai de dénonciation à l'*Administrateur*. Quel que soit le calcul du délai considéré, ils sont tous déraisonnables. Le procureur des *Bénéficiaires* n'a présenté aucun motif ni exception réglementaires pour tenter d'expliquer les délais pour cette dénonciation. Les explications et notes du conciliateur prises lors de la visite de décembre 2019 sont plus fiables que le témoignage entendu du *Bénéficiaire* lors de l'audition 2021. Il y a beaucoup moins d'imprécisions ou de dates oubliées dans les notes du conciliateur. Ces notes sont nettement prépondérantes versus le témoignage imprécis du *Bénéficiaire* Rouleau.
- [53] M. Rouleau justifie son inaction résultant en un certain délai pour dénoncer les malfaçons à l'*Administrateur* dû au fait qu'il ne savait pas qu'il devait le faire, ni dans quel délai qu'il devait le faire non plus. Voire une méconnaissance même de l'existence de cette Garantie que les *Bénéficiaires* ont pourtant signé lors de l'acquisition de la

résidence. Me Boyer rappelle que nul ne peut ignorer la loi. On ne peut se décharger de ses obligations en prétextant ignorer ses obligations. On ne peut se décharger de ses obligations non plus en les imputant à l'*Entrepreneur*.

- [54] Il n'était pas impossible pour les *Bénéficiaires* de prendre connaissance du Contrat de Garantie (Pièce A-2). La preuve étant que les *Bénéficiaires* l'ont fait, toutefois, beaucoup trop tard.
- [55] Leurs obligations en tant que *Bénéficiaires* sont claires s'ils veulent se prévaloir de l'application du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs de la RBQ. L'ignorance de ces obligations n'est pas du tout légitime. Ils se doivent de dénoncer en temps opportun. On a entendu que les *Bénéficiaires* souhaitaient une suite dans les interventions à faire, et ce, sans toutefois briser le lien de confiance qu'ils entretenaient avec l'*Entrepreneur*. Mais dans les faits, ils se devaient de faire intervenir l'*Administrateur*. Et ça n'a pas été fait à l'intérieur des délais prescrits au Règlement.
- [56] Donc, les *Bénéficiaires* ne se sont pas acquittés du fardeau de renversement de la preuve. C'est pourquoi Me Boyer demande que les conclusions de la *Décision* de l'*Administrateur* soient maintenues et que les Points de la demande d'arbitrage soient ainsi rejetés.

### **DEMANDES DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE**

- [57] Les procureurs au dossier s'en remettent au Tribunal d'arbitrage afin de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement.

### **ANALYSE GÉNÉRALE**

- [58] Bien qu'il y ait 2 Points en litige dans ce Dossier, il n'y a essentiellement qu'une question qui déterminera l'issue du présent Dossier qui se veut essentiellement « *un arbitrage dans l'arbitrage* ». Est-ce que la dénonciation des *Bénéficiaires* à l'*Administrateur* doit être considérée comme tardive, voire déraisonnable, ou au contraire, y a-t-il des arguments, positions ou même exceptions qui permettraient ainsi d'invalider la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur* rendue en février 2020 ?
- [59] Rappelons que le conciliateur de la GCR dans sa *Décision* a rejeté les 2 Points réclamés par les *Bénéficiaires*, car « ... ceux-ci ont été dénoncés par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur le 8 août 2019, soit plus ou moins vingt-neuf (29) et trente-huit (38) mois suivant leur découverte, délai de dénonciation que l'administrateur juge dans les circonstances déraisonnable. Conséquemment, les bénéficiaires ayant fait défaut de dénoncer les malfaçons par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard des points 1 et 2. »<sup>2</sup>
- [60] L'analyse de ce dossier d'arbitrage visera à déterminer si la *Décision* du conciliateur de la GCR doit être maintenue ou invalidée.

<sup>2</sup> Citation du conciliateur de la GCR, M. Pierre Déry, tirée de la *Décision* de l'*Administrateur* du 10 février 2020, Pièce A-7, pages 5 et 6 sur 10.

## QUESTIONS EN LITIGE

[61] **La question principale** : Donc la principale question sur laquelle le Tribunal d'arbitrage aura à se positionner sera de déterminer si elle maintient, en tout ou en partie, la *Décision* de l'*Administrateur* pour les deux Points réclamés. Il a été expliqué et approuvé par les parties que si cette *Décision* devait être maintenue, cela signifierait la fin de l'arbitrage, et ce, pour chacun des Points réclamés où la *Décision* serait maintenue à l'issue de cet arbitrage dans l'arbitrage. A contrario, chacun des Points pour lesquels le Tribunal d'arbitrage se prononcerait pour une invalidation de la *Décision* initiale, chacune de ces situations devra alors faire l'objet d'un arbitrage sur le fond, traitant cette fois des aspects techniques de chacun de ces Points où le Tribunal d'arbitrage aurait ainsi invalidé la *Décision* de l'*Administrateur*. Ce nouvel arbitrage plus technique se tiendra le cas échéant, à une date à être déterminée avec les parties.

[62] **Les questions secondaires** : Afin de nous aider dans notre prise de décision dans le présent Dossier, 2 questions secondaires qui doivent être abordées et répondues. Voici ces questions secondaires qui seront traitées :

- Est-ce que le fait que l'*Entrepreneur* ne faisait que payer les factures de l'un des sous-traitants engagés par le *Bénéficiaire* a une quelconque importance dans l'étendue de travail pour laquelle l'*Entrepreneur* était ultimement responsable et en fin de compte, est-ce que cette situation, si elle devait s'avérer, serait couverte ou non par le Plan de garantie ?
- Dans le présent Dossier, existe-t-il des circonstances atténuantes ou des exceptions prévues au Règlement qui permettraient de ne pas tenir compte d'éventuels délais de dénonciation déraisonnables ?

Voyons donc plus en détail chacune des questions ci-dessus énumérées.

## ANALYSE DÉTAILLÉE

### a. Questions secondaires

Comme mentionné en introduction de la portion « Analyse Générale » de ce document, nous présenterons et analyserons en premier lieu les questions « secondaires » qui nous amèneront à pouvoir prendre position sur la question « principale ».

#### **I. Est-ce que le fait que l'Entrepreneur payait l'un des sous-traitants engagés par les Bénéficiaires a une quelconque importance dans l'étendue de travail pour laquelle l'Entrepreneur était ultimement responsable ?**

[63] Il a été établi que l'*Entrepreneur*, pour plusieurs des corps de métier du projet, allouait des budgets pour la fourniture et l'exécution de certains travaux. La céramique était l'une des disciplines pour lesquelles l'*Entrepreneur* a octroyé un budget pour l'exécution complète des travaux de la finition de la résidence des *Bénéficiaires*.

[64] Lors de l'audition, a contrario de ce qui a été prétendu par le *Bénéficiaire* Rouleau, M. Gravel, le représentant de l'*Entrepreneur*, a allégué ne pas avoir lui-même donné de contrat au sous-traitant de céramique, ni pour la fourniture, ni pour la pose. Il ne faisait

que payer les factures du sous-traitant (fournisseur et installateur) de céramique *Maison Décor Passion* de Chicoutimi. Le représentant de l'*Entrepreneur* a d'ailleurs fait parvenir aux parties en engagement (ENG B-01), le sommaire des factures réglées pour ce sous-traitant. Ce serait le seul type de document relatif à ce sous-traitant que possède l'*Entrepreneur*. Il dit n'avoir fait aucun suivi des travaux de céramique. Ce n'est pas lui (ni l'un des membres de son équipe de construction) qui a fait des relances au moment où la problématique du coulis de la céramique de la douche est survenue la première fois. Ce n'est donc pas du personnel de Gravel et Gravel qui a contacté l'installateur « François » ni la compagnie qui l'engageait pour venir faire les premières réparations. À son avis, aucun des membres de sa compagnie n'a été contacté non plus lors de la découverte de la récurrence de la problématique du coulis de céramique. Dans les faits, M. Gravel indique qu'il n'a été mis au courant de la problématique de la céramique qu'au moment de la dénonciation des *Bénéficiaires* en août 2019. Pour M. Gravel, il ne fait aucun doute que c'était le sous-traitant du *Bénéficiaire* et non le sien. Gravel et Gravel n'était pas présent lors de la visite du conciliateur de décembre 2019. Les passages cités à même la *Décision* du conciliateur ne peuvent donc être ses propres paroles. Ce sont des allégations du *Bénéficiaire* qui ont été faites en dehors de sa présence.

- [65] Comme la position soutenue par le *Bénéficiaire* n'a pu être prouvée par aucun document ou toute autre preuve circonstancielle, à savoir que *Maison Décor Passion* avait quelque lien contractuel avec l'*Entrepreneur*, ni que ce dernier ait effectué quelque suivi que ce soit avec ce sous-traitant en céramique, le Tribunal d'arbitrage, de manière prépondérante, ne reconnaît alors qu'un rôle de gestionnaire pour l'*Entrepreneur* des corps de métier pour lesquels le *Bénéficiaire* s'est engagé par lui-même, et dont il a lui-même supervisé les travaux de manière journalière sur le chantier. Payer en temps opportun les factures des sous-traitants et fournisseurs, le tout sur approbation préalable du *Bénéficiaire*, là était, de l'avis du Tribunal d'arbitrage, la seule et unique responsabilité de l'*Entrepreneur* en référence avec les corps de métier choisis et gérés par les *Bénéficiaires* Rouleau et Cloutier.
- [66] Comme il n'y a aucun lien contractuel entre l'*Entrepreneur* et le sous-traitant en céramique, l'*Entrepreneur* ne peut alors être tenu responsable du suivi des travaux de ce dernier. Dans ce cas bien précis, le Tribunal d'arbitrage est d'avis que le Plan de Garantie ne peut alors s'appliquer aux malfaçons non apparentes liées à ces travaux dont les *Bénéficiaires* se sont en quelque sorte « substitués » à l'*Entrepreneur*.

## **II. Dans le présent dossier, existe-t-il des circonstances atténuantes ou des exceptions prévues au Règlement qui permettraient de ne pas tenir compte d'éventuels délais de dénonciation déraisonnables ?**

- [67] Au Point n° 1 des présentes nous nous sommes attardés à la question de l'effritement des joints de céramique et il n'est pas nécessaire d'en rajouter davantage. La position du Tribunal d'arbitrage sera précisée dans la partie analyse de la question principale. Ne reste donc à traiter / analyser maintenant que la question du Point n° 2 relative à la problématique du muret extérieur.
- [68] On notera que le conciliateur de l'*Administrateur* a rejeté la demande des *Bénéficiaires* en raison du délai de dénonciation déraisonnable (38 mois selon le libellé de la *Décision* et 14 mois même en considérant la dernière intervention de l'*Entrepreneur*) en vertu de

l'Article 10, 3<sup>e</sup> paragraphe qui fait référence aux *malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception*. Rappelons avant toute chose le libellé dudit Article 10, 3<sup>e</sup> paragraphe tel qu'énoncé au Règlement du Plan de 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:**

**3<sup>o</sup> paragraphe :** *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;*

- [69] La question de délai raisonnable de dénonciation est la raison invoquée par le conciliateur pour rejeter la réclamation des *Bénéficiaires* pour une malfaçon existante et non apparente. Le Tribunal est en accord avec le constat de délai tardif, mais est-ce qu'il y a des circonstances et exceptions qui permettraient d'apporter un nouvel éclairage à la question et qui seraient ainsi légitimes de considérer ?
- [70] Bien qu'il n'y ait eu ni plaidoirie, ni preuve circonstancielle déposée par les *Bénéficiaires* et leur procureur au cours du processus de l'arbitrage, il est tout de même légitime de s'interroger comme on vient de le mentionner, afin de déterminer si une exception pourrait ainsi légitimer le long délai de dénonciation des *Bénéficiaires* pour dénoncer la problématique à l'*Administrateur*. Les raisons évoquées pendant l'audience par la procureure des *Bénéficiaires* pour tenter d'expliquer / légitimer les délais de dénonciation à l'*Entrepreneur*, ne sont tout simplement pas recevables pour le Tribunal d'arbitrage. De fait, que ce soit l'ignorance même du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs et des règles de mise en application de la Garantie, l'occupation due au travail, ou même la confiance « aveugle » envers son *Entrepreneur*, ces raisons évoquées ne peuvent être des justificatifs recevables pour ainsi passer outre les obligations du demandeur pour mettre en œuvre ladite Garantie.
- [71] Le Tribunal d'arbitrage note de surplus qu'on se retrouve ici face à un dossier d'arbitrage essentiellement basé sur les délais de dénonciation des *Bénéficiaires* à l'*Administrateur*, et que lesdits *Bénéficiaires* n'ont plus la souvenance exacte des dates de la chronologie des événements pouvant justement déterminer la finalité de cet arbitrage. Ces oublis / imprécisions, surtout lorsqu'ils se comptabilisent en terme « d'année », ne peuvent faire autrement que d'avoir un impact sur la *Décision* qui sera rendue au terme de ce processus d'arbitrage.
- [72] Dans le domaine des « exceptions réglementaires » on retrouve bien sûr les Articles 19.1 et 19.2 du Règlement, mais le Tribunal d'arbitrage est d'avis que rien dans le présent dossier ne se prête à l'application de ces exceptions réglementaires. De fait, rien n'a été présenté par aucune des parties au dossier en référence à ces articles 19.1 et 19.2 du Règlement. Le Tribunal d'arbitrage ne peut conclure non plus qu'il y aurait eu quelque représentation que ce soit laissant entendre aux *Bénéficiaires* que l'*Entrepreneur* s'engageait à prendre en charge et à régler la problématique du muret extérieur. Rappelons que dès l'été 2018, M. Gravel a informé les *Bénéficiaires* qu'il était à bout de solution pour ladite problématique. Finalement, ce n'est qu'en août 2019 que les

*Bénéficiaires* ont dénoncé la malfaçon à l'*Administrateur*. Il est alors légitime de prendre position que rien ne peut donc être retenu en considération des Articles 19.1 et 19.2.

- [73] Il ne reste à notre humble avis qu'une seule exception qui n'a pas été traitée jusqu'ici et qui n'a pas fait l'objet non plus de représentation d'aucun des procureurs dans le présent Dossier. Il s'agit ici de l'application de l'Article 10.7 du Règlement qui s'énonce 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:**

**7° : la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par des travaux correctifs.:**

- [74] Que peut-on constater à la lecture de cet Article n° 10.7 du Règlement ? Premièrement que la Garantie doit couvrir la remise en état du bâtiment ET la réparation des dommages matériels **causés par des travaux correctifs**. Que remarque-t-on d'autre de particulier en référence avec ce paragraphe quand on le compare aux « autres » paragraphes de l'Article 10, spécialement ceux des paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5 ? Tout d'abord il n'y a pas de délai prescriptif pour la constatation d'une défectuosité (peu importe sa nature ou sa qualification). Il n'y a pas non plus de délai mentionné pour sa dénonciation, ni à l'*Entrepreneur*, ni à l'*Administrateur*. Le Règlement est muet lorsque cette situation se présente et pourrait ainsi donner l'opportunité d'apprécier la problématique en considération notamment de l'Article n° 116 du Règlement.

**116. : Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.**

- [75] Cette absence de précision du Règlement « pourrait » alors justifier le recours à la notion d'équité tel que mentionné à cet Article 116. En complément, selon l'interprétation du Tribunal d'arbitrage, il est présumé qu'en l'absence de restriction stricte déterminée au Règlement, lorsqu'il s'agit de réparation de dommages matériels causés par des travaux correctifs, ni l'une ni l'autre de ces restrictions prescriptives ne s'appliquent. Du moment que le problème dénoncé et réclamé par le *Bénéficiaire* concerne des dommages résultant de travaux correctifs ayant préalablement été réalisés par l'*Entrepreneur* (ou par l'*Administrateur*), il n'y a aucune clause restrictive qui n'est prévue par le Législateur. Donc la lecture de cet article doit se faire de la manière qui suit : La garantie... .. doit couvrir... les réparations des dommages matériels causés par des travaux correctifs.

- [76] Mais dans le cas qui nous occupe ici, au moment de la dénonciation initiale, est-ce que le Point réclamé avait déjà fait l'objet d'une réparation ? La réponse est non. La raison de la dénonciation initiale à l'*Entrepreneur* est résultat d'une déficience de la construction initiale du muret extérieur. Il n'y a pas eu de démonstration ou même de tentative d'explication que la situation s'était empirée ou dégradée à la suite de l'intervention de l'*Entrepreneur* à partir de la première intervention. L'*Entrepreneur* a confirmé ce fait pendant l'audience. S'il est vrai que la problématique (apparentée à une *malfaçon existante non apparente*), n'a pas encore été réglée à ce jour, il n'est toutefois

pas possible pour le Tribunal d'arbitrage de relier la condition actuelle du muret à l'intervention (mesure corrective) de l'*Entrepreneur*.

- [77] Le Tribunal d'arbitrage ne peut donc reconnaître ici l'application de l'Article 10.7, ce qui aurait ainsi permis d'éventuellement pouvoir passer outre la question des délais de dénonciation.
- [78] Il n'y a donc pas d'exception réglementaire ni de circonstances particulières qui permettraient au Tribunal d'arbitrage de convenir qu'il y a des motifs valables qui expliquent et justifient les délais de dénonciation des *Bénéficiaires* à l'*Administrateur*. En conséquence, le Tribunal est donc en accord avec les conclusions du conciliateur de l'*Administrateur* à l'effet que le délai de dénonciation pour ce Point n° 2 du muret est déraisonnable.

### **b. Question Principale**

- [79] Nous venons de répondre aux deux questions secondaires qui devaient éclairer notre réflexion pour être en mesure de répondre à la question principale que nous avons énoncée comme étant : « Est-ce que la décision prise par le conciliateur de l'*Administrateur* était la bonne et doit-elle ou non être maintenue ? Répondre à cette question revient pour ainsi dire se poser la question à savoir est-ce que le délai de plus de 12 mois pour effectuer une dénonciation à l'*Administrateur* était raisonnable ou pas dans les 2 cas ?

- [80] À cet égard, le Tribunal d'arbitrage retient principalement et de façon prépondérante les arguments évoqués dans une Sentence arbitrale récente, soit celle dans le Dossier d'arbitrage Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord et la GCR, sous la plume de l'*Arbitre* Me Carole St-Jean, Sentence rendue le 5 octobre 2020. Dans cette Sentence arbitrale, et plus particulièrement aux paragraphes 27 et 28, l'*Arbitre* St-Jean rappelle de prime abord que ce sont les *Bénéficiaires* qui ont déposé la demande d'arbitrage. Le fardeau de la preuve dans ce cas leur revient, et dans le cas où ils ne sauraient s'en décharger, l'*Arbitre* n'aura d'autre choix que de maintenir la *Décision* :

*« Puisque la présente demande d'arbitrage a été soumise par les bénéficiaires, le fardeau de la preuve leur incombe. Les bénéficiaires ont donc le fardeau de convaincre le Tribunal arbitral que la balance de probabilité penche en leur faveur. »* (Paragraphe 27). *Si les bénéficiaires ne se déchargent pas de leur fardeau de preuve, le Tribunal arbitral n'aura d'autres alternatives que de rejeter leur demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur. »* (Paragraphe 28).

- [81] Ce sont exactement les mêmes prémices évoquées dans cette Jurisprudence que celles de notre propre Dossier. Si les *Bénéficiaires* ne se déchargent pas de leur fardeau de preuve en référence avec le délai déraisonnable de dénonciation à l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage n'aura d'autre choix que de rejeter la demande des *Bénéficiaires* et maintenir la *Décision* du conciliateur de l'*Administrateur*.

- [82] Dans la même *Décision* ci-haut référencée, les passages des paragraphes 37 et 38 sont particulièrement intéressants, car la similarité entre le cas de la Jurisprudence et notre cas sont similaires à plusieurs égards :

« Or, la réclamation des bénéficiaires n'a été transmise par écrit à l'administrateur ... soit un délai de plus de vingt (20) mois après la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception. », (Paragraphe 37). « De façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois. » (Paragraphe 38).

[83] Dans ce dossier cité en Jurisprudence, les délais de dénonciation à l'*Administrateur*, étaient de 20 mois (ce qui se compare aux 29 à 38 mois à compter de la découverte des malfaçons ou même de 12 à 14 mois si l'on ne considère exclusivement que les dernières interventions de l'*Entrepreneur*).

[84] Une autre similarité notable entre les deux dossiers se retrouve également dans l'une des explications utilisées par les *Bénéficiaires* pour justifier le long délai de dénonciation :

« La seule justification soumise par la bénéficiaire Vanessa Dorcent au soutien de ce très long délai à dénoncer la situation à l'administrateur a été qu'elle a occupé à compter de septembre 2017 un nouvel emploi plus exigeant en termes de prestation de travail. ». (Paragraphe 56).

[85] On retrouve notamment aux paragraphes n° 58 et 59, une explication de ce qui est qualifié de long délai.<sup>3</sup>

« Cette explication est-elle suffisante pour justifier la dénonciation de cette malfaçon apparente à l'administrateur plus de vingt (20) mois après la date de fin des travaux convenue ? (Paragraphe 58). « Malheureusement pour les bénéficiaires, cette preuve s'avère de l'avis de la soussignée nettement insuffisante pour expliquer ce long délai d'autant plus que cette preuve ne justifie d'aucune manière l'inaction du bénéficiaire Clapin durant la même période. » (Paragraphe 59).

[86] Dans le présent Dossier, le délai de dénonciation « de base » a été dépassé de plus d'une année, dans le meilleur des cas et de plus de deux (2) ans pour si on ne considère que les délais suivant la réception du bâtiment vs la dénonciation d'août 2019. Bien que la version du Règlement ait été révisée en 2015 et que la notion délai de rigueur ait disparue des diverses définitions de l'Article 10, il demeure qu'on se retrouve loin, très loin même du six (6) mois considéré comme un délai raisonnable (dans la Jurisprudence référencée sous le vocable « *délai de base* »). Certains auteurs suggèrent de faire du cas par cas en lieu et place d'appliquer des statistiques uniquement. Ici en effet, le présent Dossier s'y prête parfaitement. C'est un réel cas d'espèce. Les *Bénéficiaires* sont tellement accaparés par leur emploi et se fient tellement à leur *Entrepreneur*, qu'ils n'ont pas le temps de dénoncer à l'*Administrateur* les diverses problématiques qu'ils allèguent toujours exister aujourd'hui. Les *Bénéficiaires* n'ont pas eu le temps de pourvoir à leurs obligations pour mettre en œuvre la couverture du Plan de Garantie et ne savait même pas qu'ils devaient le faire de toute façon. Il ignoraient même l'existence de ladite Garantie, et ce, même s'ils ont signé ledit document en juin 2016 (Réf. Pièce A-2).

<sup>3</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Me Carole St-Jean de CCAC, dans le Dossier Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord inc. et la GCR, Sentence rendue le 5 octobre 2020, référence aux paragraphes 27-28, 35 à 38 et aux paragraphes 56, 58 et 59.

- [87] Considérons également, que pour le Point n° 1 référant à l'effritement des joints de la céramique de la douche que le Tribunal d'arbitrage a statué que les *Bénéficiaires* avaient octroyé, géré et fait le suivi de l'ensemble des travaux du sous-traitant de céramique. L'*Entrepreneur* dans ce cas bien précis n'a que payé les factures. Il ne peut donc être tenu responsable des travaux de ce dernier. Le Plan de garantie ne peut donc s'appliquer dans le cas de ce sous-traitant.
- [88] Le portrait qui se dégage de l'exercice des 2 *questions secondaires* est très clair. Avec l'exercice effectué pour répondre à ces 2 questions secondaires, je me serai ainsi assuré de prendre une décision reflétant la spécificité du présent Dossier et non baser ma *Décision* en suivant un courant jurisprudentiel, ou même appliquer bêtement des statistiques. Chacune des sous-questions a été répondue et motivée, assurant ainsi ladite spécificité du traitement de cette demande d'arbitrage. Il n'y a pas de circonstances atténuantes, il n'y a pas eu de manquement de la part de l'*Entrepreneur*, ni d'exceptions réglementaires applicables qui me permettraient d'invalider la *Décision* du conciliateur de la GCR. Le fait qu'il y ait des imprécisions répétées, des oublis de dates importantes dans la chronologie des événements marquants, ces faits, pour une demande d'arbitrage basée sur les délais de dénonciation, sont alors un facteur prépondérant. Ces oublis et imprécisions de la part des demandeurs ont contribué au fait que les *Bénéficiaires* n'ont pas su s'acquitter du fardeau de renversement de la preuve apportée par la *Décision* de l'*Administrateur*. Si encore au lieu des 12, ou 14 mois de délais pour la dénonciation à l'*Administrateur*, on s'était plutôt retrouvé avec des délais dépassant de quelques semaines à peine les délais raisonnables, j'aurais possiblement hésité un peu plus. Mais en considération des faits qui m'ont été présentés, le Tribunal d'arbitrage rejette les demandes d'arbitrage des *Bénéficiaires*, et maintien la *Décision* du conciliateur de la GCR pour l'ensemble des Points portés à l'arbitrage, soit le Point n° 01 EFFRITEMENT DES JOINTS DE CÉRAMIQUE DE LA DOUCHE et le Point n° 02 relativement à L'ÉCOULEMENT DU MURET ET DOMMAGES AU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR.

### **Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des frais d'arbitrage**

- [89] L'Article n° 123 du Règlement traite de la répartition des frais d'arbitrage :

**123, 2<sup>e</sup> paragraphe :** *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.*

- [90] Bien que dans le cas précis il n'y a eu gain de cause d'aucun des Points par les *Bénéficiaires*, les frais d'arbitrage seront tout de même à la charge de l'*Administrateur*.

**POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande des *Bénéficiaires* pour les Points suivants n° 01 – EFFRITEMENT DES JOINTS DE COULIS DE LA DOUCHE et n° 02 – ÉCOULEMENT DU MURET ET DOMMAGES AU REVÊTEMENT et maintien la *Décision* de l'*Administrateur* pour chacun de ces Points.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé 4 août 2021.



---

M. Claude Prud'Homme,  
*Arbitre désigné / GAJD*