

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S21-031201-NP

**SYLVIE BEAULIEU,
-et-
DANIEL THIBAUT,**

Bénéficiaires

c.

**LES CONSTRUCTIONS AUGER-
OUELLETTE INC. (anciennement Les
Constructions Jean-Guy Ouellette Inc.),**

L'Entrepreneur

-ET-

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

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me James R. NAZEM
Pour les Bénéficiaires :	Mme Sylvie BEAULIEU
Pour l'Entrepreneur :	Me Pierre-Marc LEMIRE
Pour l'Administrateur :	Me Nancy NANTEL

Date de l'audience : 27 septembre 2021

Date de la décision : 5 janvier 2022

Description des parties

BÉNÉFICIAIRES :

SYLVIE BEAULIEU,
-et-
DANIEL THIBAULT,
545, place Mori
Saint-Lin-Laurentides (Québec), J5M 0K6
Canada

ENTREPRENEUR :

LES CONSTRUCTIONS AUGER-OUELLETTE INC.
(anciennement Les Constructions Jean-Guy Ouellette Inc.)
a/s Me Pierre-Marc LEMIRE
2724, chemin Sainte-Marie,
Mascouche (Québec), J7K 1N1
Canada

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
a/s Me Nancy Nantel
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec), H1Y 3L1
Canada

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Le Contrat préliminaire signé le 20 juin 2015 auquel est joint :
- Annexe C du contrat préliminaire signée le 20 juin 2015;
 - Annexe D du contrat préliminaire signée le 1^{er} novembre 2015;
 - Annexe D du contrat préliminaire signée le 7 avril 2016;
- A-2 : Contrat de garantie signé le 12 novembre 2015;
- A-3 : Formulaire d'inspection pré-réception signé le 20 mai 2016;
- A-4 : En liasse, courriel de dénonciation transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur le 20 août 2020 auquel est joint :
- Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur daté du 20 août 2020;
 - Factures de Ventilation Hitech inc. du 25 juillet 2018, 13 septembre 2018 et 21 juillet 2020;
 - Séries de photographies (drain et tuyau de plomberie);
- A-5 : En liasse, courriel de réclamation transmis par les Bénéficiaires à l'Administrateur le 14 décembre 2020 auquel est joint entres autres :
- Formulaire de réclamation;
- A-6 : En liasse, courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 6 janvier 2021 ainsi que les preuves de remise à l'Entrepreneur auquel est joint :
- Formulaire de dénonciation déjà soumis en A-4;
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur, vierge;
- A-7 : Échanges de courriels du 20 août au 26 septembre 2020 entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur relativement à la dénonciation;
- A-8 : Lettre datée du 11 février 2021 transmise par le représentant de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires relativement à la dénonciation;
- A-9 : Échanges de courriels du 2 mars 2021 entre les Bénéficiaires et la conciliatrice relativement au climatiseur mural;
- A-10 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2021, le courriel de transmission de la décision et les preuves de remise aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-11 : En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 18 mars 2021 auquel est joint :
- Courriel de demande d'arbitrage des Bénéficiaires du 12 mars 2021;
 - Lettre de notification de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre datée du 18 mars 2021;
 - Décision de l'administrateur déjà soumise en A-10;
- A-12 : Curriculum vitae de Catherine Beausoleil-Carignan.

INTRODUCTION

- [1] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage d'une décision de l'Administrateur datée du 4 mars 2021 en vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »). La demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC les 10 et 12 mars 2021 (pièce A-11).
- [2] Trois points faisaient l'objet de la décision, le remboursement des factures pour des frais de nettoyage d'un climatiseur, le paiement de la réparation d'un mur pour refaire les joints des trous effectués lors de la recherche de la source de l'écoulement d'eau et le paiement des frais pour peindre ce même mur.
- [3] L'Administrateur a rejeté la réclamation des Bénéficiaires sur les trois points.

LA PREUVE

- [4] La pièce A-3 établit la date de la réception de l'ouvrage par les Bénéficiaires au 20 mai 2016.
- [5] Sylvie BEAULIEU a témoigné à l'audience pour les Bénéficiaires.
- [6] Elle a rapporté avoir constaté un écoulement d'eau de son climatiseur, pour la première fois, le 24 juillet 2018. Elle aurait contacté l'Entrepreneur le 25 juillet 2018 à ce sujet.
- [7] La représentante de l'Entrepreneur, Chantal AUGER, lui aurait répondu de contacter directement le sous-traitant Ventilation Hitech Inc. afin de procéder au nettoyage du climatiseur, la solution suggérée au problème de l'écoulement d'eau. L'Entrepreneur n'aurait procédé à aucune vérification du climatiseur ou de son drain.
- [8] Suite à la demande de Sylvie BEAULIEU, le technicien dudit sous-traitant a procédé à un nettoyage sommaire du climatiseur, ce pour quoi les Bénéficiaires ont dû payer 365,05\$ tel qu'en fait foi la facture de Ventilation Hitech Inc. datée du 25 juillet 2018 faisant partie de la pièce A-4.
- [9] Sylvie BEAULIEU justifie le paiement direct de la facture au sous-traitant, sans dénonciation immédiate à l'Entrepreneur, par le fait que le technicien du sous-

¹ **35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

- traitant était déjà sur place. Une situation similaire se serait d'ailleurs produite quelque temps plus tôt avec un sous-traitant électricien pour l'éclairage sur son balcon.
- [10] Selon Sylvie BEAULIEU, le 12 septembre 2018, le climatiseur aurait coulé de nouveau. Cette fois, elle aurait appelé le sous-traitant Ventilation Hitech Inc. directement sans en informer l'Entrepreneur ou l'Administrateur.
- [11] Le technicien du sous-traitant aurait encore mis de l'azote dans le drain sans constater quelque anomalie. Aucun montant ne lui a été chargé pour ce travail, tel qu'en fait foi le bon de travail dudit sous-traitant daté du 13 septembre 2018, faisant partie de la pièce A-4.
- [12] L'été 2019 aucun écoulement d'eau n'aurait été constaté par les Bénéficiaires.
- [13] Sylvie BEAULIEU a témoigné avoir recontacté directement le sous-traitant Ventilation Hitech Inc. suite à un nouvel écoulement d'eau du climatiseur le 20 juillet 2020.
- [14] Cette fois, le technicien aurait procédé à un nettoyage complet avec l'azote, pression et tension. Les frais dudit sous-traitant se sont élevés à 392,35\$ tel qu'en fait foi le bon de travail daté du 21 juillet 2020, faisant partie de la pièce A-4.
- [15] Suivant son témoignage, Sylvie BEAULIEU aurait rappelé Ventilation Hitech Inc. le 16 août 2020 pour un autre écoulement d'eau. Cette fois, le « propriétaire » dudit sous-traitant se serait présenté. Afin de trouver la source du problème, il aurait ouvert le mur deux fois pour enfin conclure que le tuyau du drain était trop long et causait un refoulement de l'eau.
- [16] Le 20 août 2020, les Bénéficiaires ont communiqué leur réclamation à l'Entrepreneur par courriel avec une copie adressée à l'Administrateur. Ce courriel a été déposé en preuve comme pièce A-5.
- [17] Lors de son contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur, Sylvie BEAULIEU a reconnu que ni en 2017 ni en 2019 le drain du climatiseur n'avait été nettoyé. Mais, elle a ajouté qu'elle avait reçu la recommandation de nettoyer le drain du climatiseur après 3 ou 4 ans.
- [18] Sylvie BEAULIEU a aussi admis ne pas avoir informé l'Entrepreneur des factures A-4. De plus, aucune communication n'aurait eu lieu avec l'Entrepreneur avant le courriel A-5.
- [19] Lors de son contre-interrogatoire par la procureure de l'Administrateur, Sylvie BEAULIEU a admis avoir avisé l'Administrateur de l'écoulement du climatiseur pour la première fois en 2020. Les paiements en 2018 auraient été effectués sans avoir avisé l'Administrateur.
- [20] Chantal AUGER a témoigné pour l'Entrepreneur.
- [21] Elle a rapporté que la propriété a été livrée en 2016 et qu'elle avait toujours expliqué aux acheteurs la nécessité de nettoyer le drain aux frais des Bénéficiaires.

- [22] Chantal AUGER a jouté que toute la documentation concernant le plan de garantie avait été donnée aux Bénéficiaires.
- [23] Elle admet avoir référé Sylvie BEAULIEU au sous-traitant mais a affirmé que les nettoyages et l'ouverture du mur ont été effectués à son insu.
- [24] Lors de son contre-interrogatoire par la Bénéficiaire, elle a affirmé que le sous-traitant ne l'avait pas avisé de la situation.
- [25] Catherine BEAUSOLEIL-CARIGNANT a témoigné pour l'Administrateur. Elle a agit en tant que conciliateur dans le dossier. Elle a souligné que la dénonciation a été transmise à l'Administrateur le 20 août 2020, soit 26 mois après l'écoulement d'eau de juillet 2018.
- [26] Selon elle, les délais de réclamation pour les malfaçons étaient expirés. Elle a ajouté que l'écoulement ne constituait pas un vice caché puisque le climatiseur étaient toujours fonctionnel et que le fonctionnement de la bâtisse n'était pas affecté.
- [27] Suivant son témoignage, le 2^{ième} point de la réclamation était « intimement lié » au premier point qui n'avait pas été communiqué à l'Entrepreneur. De plus, l'ouverture du mur aurait été faite par les intervenants des Bénéficiaires sans tenir l'Entrepreneur au courant.
- [28] En contre-preuve, Sylvie BEAULIEU a ajouté que le problème s'était étalé sur plusieurs années.

PLAIDOIRIES DES PARTIES

- [29] Le procureur de l'Entrepreneur a plaidé l'absence de dénonciation à l'Entrepreneur en 2018 et l'absence de dénonciation à l'Entrepreneur avant l'ouverture du mur. Il a ajouté qu'à l'ouverture, avant de réparer le mur, c'était l'occasion de montrer le défaut allégué à l'Entrepreneur. Il en a déduit que l'Entrepreneur n'a pas pu vérifier la source du défaut allégué.
- [30] Il a de plus dénoncé l'absence d'expertise établissant la preuve et la nature d'un défaut.
- [31] Il a conclu en proposant deux questions en litige :
- L'entretien annuel du climatiseur était-il nécessaire?
 - Est-ce que l'Entrepreneur a référé les Bénéficiaires au sous-traitant?
- [32] L'Administrateur a plaidé que le *Règlement* est d'ordre public. Selon la procureure de l'Administrateur, il y a eu absence de dénonciation à l'Administrateur dans un délai raisonnable : l'Administrateur aurait dû être avisé en 2018. Il s'agirait d'une malfaçon sujette à une couverture dans l'année qui suivait la réception du bâtiment.
- [33] La procureure de l'Administrateur dénonce, de plus, une absence de preuve sur la cause de l'écoulement d'eau.

[34] Elle a conclu en soulignant que les travaux effectués ne se qualifiaient pas de travaux urgents puisque le climatiseur pouvait être éteint.

ANALYSE

[35] Le présent dossier soulève quatre questions en litige :

- a) Quel est l'impact de la communication direct entre les Bénéficiaires et le sous-traitant?
- b) Quelle est la nature du préjudice allégué par les Bénéficiaires?
- c) Le fardeau de preuve d'un tel préjudice a-t-elle été rencontré?
- d) Les dénonciations ont-elles été faites dans les délais impartis?

La communication avec le sous-traitant

[36] Le soussigné trouve le témoignage de Sylvie BEAULIEU sur la réponse de la représentante de l'Entrepreneur, Chantal AUGER, et sa suggestion aux Bénéficiaires de contacter directement le sous-traitant Ventilation Hitech Inc. crédible. Comment autrement les Bénéficiaires auraient-ils pu connaître le nom du sous-traitant en 2018? À tout événement, l'Entrepreneur admet avoir référé les Bénéficiaires à son sous-traitant.

[37] Par cette référence, l'Entrepreneur a délégué la réparation du climatiseur au sous-traitant et a cautionné ses agissements. Il ne peut donc renier aujourd'hui les actes du sous-traitant.

[38] Aux yeux des Bénéficiaires, le technicien du sous-traitant Ventilation Hitech Inc. était un préposé de l'Entrepreneur. Par conséquent, ses agissements lient l'Entrepreneur.

La nature du préjudice

[39] Pour les fins de cette cause, il est à noter que, suivant les dispositions de l'article 10 du *Règlement*, la garantie couvre:

- Une malfaçon non apparente découverte dans l'année de la réception du bâtiment;
- Un vice caché découvert dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment;

Dans les deux cas, une dénonciation par écrit doit avoir été faite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte.

[40] Afin de se qualifier de vice, le préjudice doit revêtir un aspect grave et nuisant, dans une certaine mesure, à la solidité ou à l'intégrité du bâtiment. Il ne s'agit donc pas d'un préjudice mineur, esthétique ou superficiel.

[41] Contrairement au vice, la non-conformité ou l'absence de qualité d'un ouvrage aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art constitue une malfaçon.

- [42] Maintenant, appliquons ces principes à notre dossier.
- [43] Trois points font l'objet de la demande d'arbitrage : l'écoulement d'eau, la réparation du mur ouvert et sa peinture. Les deux derniers points découlent du premier point. Sans l'écoulement d'eau, aucune ouverture du mur, réparation ou peinture n'aurait été pratiquée.
- [44] Sylvie BEAULIEU a rapporté avoir constaté un écoulement d'eau du climatiseur. Ni son témoignage ni la preuve documentaire au dossier d'arbitrage n'ont établi quelque préjudice grave au bâtiment. La solidité ou l'intégrité du bâtiment n'a jamais été mis en péril. Le soussigné retient aussi du témoignage de la représentante de l'Administrateur que le climatiseur pouvait en tout temps être éteint pour arrêter l'écoulement de l'eau.
- [45] En absence de menace grave au bâtiment, le préjudice allégué doit donc être qualifié de malfaçon.
- [46] Puisque la malfaçon a été découverte le 24 juillet 2018, plus d'un an après la date de réception du bâtiment (20 mai 2016), la demande des Bénéficiaires était irrecevable. La garantie du plan couvrait uniquement les malfaçons non apparentes découvertes avant le 20 mai 2017. Ce point, à lui seul, suffit pour disposer du dossier.

Le fardeau de la preuve

- [47] Le témoignage de Sylvie BEAULIEU a établi un écoulement d'eau. Or, ce témoignage n'a pas établi la cause précise de cet écoulement. Elle a plutôt relaté ce que le représentant du sous-traitant a exprimé aux Bénéficiaires.
- [48] De plus, le témoignage de Sylvie BEAULIEU n'est pas un témoignage d'expert expliquant la situation technique des tuyaux du drain. Sylvie BEAULIEU n'a rapporté que la conclusion du représentant du sous-traitant. Même si pour les fins de notre argument le soussigné acceptait le témoignage à l'effet que le tuyau du drain était trop long, il n'en reste pas moins qu'aucune norme de longueur n'a été mise en preuve pour le drain. La longueur du drain installé n'a même pas été mise en preuve. Pour conclure à quelque violation, la preuve doit révéler une norme et le fait précis qui l'aurait transgressé.
- [49] Il va sans dire que le fardeau de preuve du préjudice et de sa nature repose sur la partie qui l'allègue. Les Bénéficiaires ayant fait la demande de remboursement, le fardeau de preuve leur incombait.
- [50] Vu l'absence d'expertise ou témoignage de la personne qui a effectué les travaux, les Bénéficiaires n'ont pas établi la cause ou la nature de l'écoulement d'eau. Ils ne se sont donc pas déchargés de leur fardeau de preuve.
- [51] Pour ce deuxième motif, la réclamation des Bénéficiaires doit être rejetée.
- [52] Le procureur de l'Entrepreneur a plaidé la question de l'entretien du climatiseur. Or, aucune preuve sur la norme d'entretien du climatiseur n'a été présentée à l'audition. Une preuve d'expertise ou tout au moins la recommandation du

fabricant aurait été nécessaire afin d'établir la norme. En absence de norme, le soussigné ne peut conclure à quelque manquement quant à l'entretien du climatiseur.

Le délai de dénonciation

- [53] Les Bénéficiaires ont découvert l'écoulement d'eau pour la première fois le 24 juillet 2018. Or, les Bénéficiaires n'ont communiqué leur réclamation par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur pour la première fois le 20 août 2020, près de 26 mois plus tard.
- [54] L'arbitre soussigné a bien pris note de la suggestion, en 2018, de la représentante de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires de communiquer directement avec le sous-traitant. Les échanges des Bénéficiaires avec le sous-traitant valent donc pour des échanges avec l'Entrepreneur.
- [55] Même si plusieurs échanges verbaux entre les Bénéficiaires et le sous-traitant ont eu lieu depuis juillet 2018, aucune malfaçon n'a été dénoncée par écrit à l'Administrateur avant le 20 août 2020.
- [56] Or, le *Règlement* est formel. Pour bénéficier de la couverture du plan de garantie, la malfaçon doit être dénoncée par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [57] Considérant que les Bénéficiaires avaient connaissance de l'écoulement de l'eau en juillet 2018 et considérant les multiples communications avec le sous-traitant concernant le problème de l'écoulement de l'eau du climatiseur, le délai de 26 mois pour dénoncer la malfaçon par écrit à l'Administrateur est déraisonnable.
- [58] La preuve documentaire ou testimoniale au dossier n'a fourni aucune explication pour l'absence d'une dénonciation écrite plus tôt à l'Administrateur.
- [59] Pour ce dernier motif aussi, la réclamation des Bénéficiaires sur les trois points doit être rejetée.

FRAIS

- [60] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

- [61] Les Bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient », lui donnant une discrétion.
- [59] Les frais d'arbitrage, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cent six dollars (106\$) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de

garantie. La somme de cent six dollars (106\$) est équivalente au montant payable à la Cour des Petites Créances en vertu du tarif des frais judiciaires pour une réclamation similaire au montant en litige dans le présent dossier.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de cent six dollars (106\$), à la charge de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours;

RÉSERVE à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 5 janvier 2022



JAMES R. NAZEM
Arbitre / CCAC

Bénéficiaires :
Mme Sylvie BEAULIEU
-et-
Daniel THIBAUT

Entrepreneur :
Me Pierre-Marc LEMIRE
Lemire Lemire avocats

Administrateur :
M^e Nancy NANTEL
Contentieux de La Garantie de Construction résidentielle (GCR)