

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1.1, r.8) (le « Règlement »)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

No dossier GAJD: 20212711

Entre:

Julie Croteau

Bénéficiaire

Et

Gestion Benoît Dumoulin inc. / Groupe GBD

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

DÉCISION INTÉRIMAIRE SUR MOYEN DÉCLINATOIRE

Arbitre: Mtre. Daniel S. Drapeau - GAJD

Pour le Bénéficiaire: Madame Julie Croteau

Pour l'Entrepreneur: Madame Nadine Routhier

Pour l'Administrateur: Mtre. Nancy Nantel

Date de la décision: Le 24 mai 2022

Parties:

BÉNÉFICIAIRE: Julie Croteau
294, rue des Hirondelles
Montréal (Québec)
H4A 3H6

ENTREPRENEUR: Gestion Benoît Dumoulin inc. / Groupe GBD
425, avenue Mathers - bureau 101
Saint-Eustache (Québec)
J7P 4C1

ADMINISTRATEUR: La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
4101 rue Molson
3^e étage
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

Chronologie:

20 décembre 2018: Réception du bâtiment

11 novembre 2021: Décision de l'Administrateur

27 novembre 2021: Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage de la part de la Bénéficiaire

30 novembre 2021: Désignation de l'arbitre par GAJD

23 mars 2022: Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur

31 mars 2022: Conférence préparatoire

15 mai 2022: Réception par le tribunal du cahier des pièces de la Bénéficiaire et de sa jurisprudence en vue de l'audition sur moyen déclinatoire

16 mai 2022: Réception par le tribunal de la jurisprudence de l'Administrateur en vue de l'audition sur moyen déclinatoire

17 mai 2022: Audition sur moyen déclinatoire

24 mai 2022: Décision intérimaire sur moyen déclinatoire

Introduction

1. La propriété visée est de type unifamilial en rangée, sise au 294 rue des Hirondelles à Saint-Eustache, Québec (ci-après : la « Propriété »).

2. Compte tenu des requêtes déclinatoires (dénonciations hors des délais de dénonciation prévus au *Règlement*) soulevées par l'Administrateur lors de la Conférence préparatoire, il a été décidé de trancher celles-ci avant de procéder plus avant dans cette affaire, par mesure d'économie de justice.

Mandat et Juridiction

3. Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement*, par nomination du soussigné le 30 novembre 2021, le tout, suite à une réclamation pour couverture sous le plan de garantie au *Règlement* visé par les présentes relativement à une demande d'arbitrage de la Bénéficiaire en date du 27 novembre 2021.
4. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal a été dès lors confirmée,
5. Comme il l'a été mentionné dans l'affaire *Vachon et al. c. Entreprises Ricbo Inc Groupe d'arbitrage juste décision No. 165766-4420/GCR 20210501 – 5 octobre 2020 - au paragraphe 64 (Arbitre Rosanna Eugeni)* - ci-après: "Décision *Vachon*", la présente décision n'a pas pour effet de restreindre les droits de la Bénéficiaire contre l'Entrepreneur, que'elle pourrait faire valoir devant un tribunal de droit commun.

L'audition sur les moyens déclinatoires

6. Aucune objection n'a été soulevée quant à la preuve.
7. La Bénéficiaire a témoigné et a été contre-interrogée par Mtre. Nantel.
8. Madame Routhier a témoigné pour le compte de l'Entrepreneur. Outre les faits résumés ci-après aux paragraphes 49 et 50, le témoignage de Madame Routhier était en soutien aux représentations de Mtre. Nantel pour le compte de l'Administrateur.
9. Le Tribunal a donné à chaque partie l'opportunité de répondre à toutes les représentations des autres parties

Valeur de la réclamation de la Bénéficiaire

10. Les parties ont estimé comme suit la valeur de la réclamation de la Bénéficiaire :
 - 10.1. Pour la Bénéficiaire: 7,001 à \$15,000 – courriel de Madame Julie Croteau du 2022-03-03 10:00 AM. Aucun fondement n'a été fourni pour ce montant;
 - 10.2. Pour l'Entrepreneur: \$7000, courriel de Madame Nadine Routhier du 2022-04-14 11:22 AM. Aucun fondement n'a été fourni pour ce montant; et

10.3. Pour l'Administrateur: \$10,000 courriel de arbitrage@garantiegr.com du 2022-03-23 2:43 PM, se limitant à indiquer que ce montant a été évalué par le Conciliateur, mais sans fournir un fondement pour ce montant.

11. Les parties ayant fait défaut de fournir quelque fondement pour les montants proposés, le Tribunal fixe arbitrairement la valeur de la réclamation au montant proposé le plus élevé, à savoir \$15,000.

Points en litige

12. Les points en litige sont les suivants :

- 12.1. Dommage à la structure intérieure du toit;
- 12.2. Nettoyage de la brique;
- 12.3. Soins et scellants de fenêtre et de toiture manquants;
- 12.4. Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse; et
- 12.5. Calfeutrage déficient;

Règlement intervenu entre les parties

13. Lors de la conférence préparatoire du 31 mars 2022, l'Entrepreneur a concédé le point en litige No. 1, à savoir « *Dommage à la structure intérieure du toit* », s'étant engagé à effectuer le travail correctif à cet égard dans les 15 jours ouvrables du 31 mars 2022, étant entendu que la concession de l'Entrepreneur ne lie pas l'Administrateur.

14. Par courriel daté du 2022-04-14 11:22 AM, l'Entrepreneur a informé les parties et le Tribunal que lesdits travaux correctifs ont été effectués en date du 5 avril 2022.

15. A l'audition du 17 mai 2022, la Bénéficiaire a confirmé que ce point n'est plus en litige

Moyens déclinatoires

16. Lors de la conférence préparatoire du 31 mars 2022, l'Administrateur a indiqué vouloir plaider l'irrecevabilité, pour cause de délai de dénonciation, des points restant en litige, à savoir :

- 16.1. Nettoyage de la brique;
- 16.2. Solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants;
- 16.3. Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse; et
- 16.4. Calfeutrage déficient.

Textes de Loi applicables

Vice caché

17. l'article 1726 du *Code civil du Québec*

1726 CCQ. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

18. l'article 27(4) du *Règlement*:

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception 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;;

Malfaçons non-apparentes

19. l'article 2120 du *Code civil du Québec*

2120. L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

20. l'article 27(3) du *Règlement*:

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

Malfaçons apparentes

21. L'article 27(2) du Règlement:

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes 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 la réception;

Suspension des délais entre le 15 mars 2020 et le 31 août 2020

22. Il ne sera pas tenu compte des dates entre le 15 mars 2020 et le 31 août 2020 (ci-après : la « Suspension COVID-19 ») dans l'appréciation du caractère raisonnable d'un délai en raison des textes de loi suivants :

22.1. *Arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 du juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice* (Gazette officielle du Québec, 25 mars 2020, 152e année, no 13A, Partie 2, p. 1140A); et

22.2. *Arrêté 2020-4303 du 31 août 2020 du juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice* (Gazette officielle du Québec, 3 septembre 2020, 152e année, no 36B, Partie 2, p. 3607B).

Jurisprudence sur le caractère raisonnable d'un délai

23. En 2015, le Législateur a retiré de l'article 27 certains délais stricts, pour y substituer la notion de «délai raisonnable ». L'Arbitre Maître Jean-Philippe Ewart mentionne, dans sa décision dans l'affaire ***Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion inc. (Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)) – dossier 201802001, décision du 3 février 2021, au paragraphe 70 :***

Par. 70 : Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai maximal de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective.

24. Sur l'appréciation du caractère raisonnable d'un délai, les parties ont soumis à l'attention du Tribunal les décisions suivantes :

24.1. Pour la Bénéficiaire : ***Carrier et al. c. Construction SMB inc. - Centre Canadien D'arbitrage Commercial Dossier No. S20-052701/GCR 1720-286 – 19 novembre 2020 -Arbitre Yves Fournier*** (ci-après: “*Décision Carrier*”). La Bénéficiaire a mis l'emphase sur les paragraphes 94-114 où l'arbitre a jugé raisonnable un délai de 10 mois entre la date de la découverte (janvier 2019, paragraphe 94) et la date de la dénonciation (12 novembre 2019, paragraphe 100) en raison des nombreuses communications ayant eu lieu entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur entre ces deux dates (mars, avril, octobre, novembre 2019). L'Administrateur a soulevé que l'Arbitre dans cette affaire a jugé déraisonnable un délai de 10 mois. On notera que, dans cette portion de sa décision, l'Arbitre a relevé que le Bénéficiaire n'avait effectué qu'un seul suivi durant ladite période de 10 mois (paragraphe 116);

24.2. Pour l'Entrepreneur:

24.2.1. *Décision Vachon*: délais de 10 et 11 mois jugés déraisonnables;

24.2.2. ***SDC Cépages c. Alliance Taillon Voyer Inc Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure Dossier No. 2018-06-27/GCR 101306-1037 – 11 octobre 2018 - aux paragraphes 17-19, 20-23 (Arbitre Jean Doyle)***: délai de 10 mois jugé déraisonnable;

24.2.3. ***Dorcent c. Développeurs du Nord inc. Centre Canadien D'arbitrage Commercial Dossier No. S19-082601-NP/GCR non fourni – 5 octobre 2020 - aux paragraphes 38, 39, 55-56 (Arbitre Me Carole St-Jean)*** - ci-après: “*Décision Dorcent*”: Un délai excédant 6 mois est tardif et doit être justifié pour être considéré raisonnable. Délai de 20 mois jugé déraisonnable; et

24.2.4. ***Khoukaz-Gamache c. Maisons Laprise Inc. Centre Canadien D'arbitrage Commercial Dossier No. S20- 061001-NP/GCR non fourni – 8 septembre 2020 - aux paragraphes 8-11, 145 (Arbitre Me Carole St-Jean)***: pour fournir les références aux arrêtés ministériels portant sur la Suspension COVID-19.

25. De la jurisprudence fournie par les parties, on peut dégager que le délai normal est de 6 mois et qu'un délai excédant 6 mois est considéré tardif (Décision *Dorcent*, paragraphe 38). Au-delà de ce 6 mois, on peut considérer un délai comme étant raisonnable, mais encore faut-il que ce délai soit justifié. La Décision *Carrier* (au paragraphe 114), citant les auteurs Jean Louis Baudouin et Yvon Renaud, donne quelques exemples non-exhaustifs de justifications, à savoir des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers de règlement et des essais de réparation.

Nettoyage de la brique

26. La décision de l'Administrateur rejetant la réclamation (page 8 de la Décision/page 237 du Cahier des pièces de l'Administrateur) est à l'effet que le nettoyage de la brique est une malfaçon apparente au sens de l'article 27(2) du *Règlement*, qu'il s'est écoulé plus de seize mois entre la date de la fin des travaux convenus lors du dernier échange de courriel de novembre 2019 et la date à laquelle la réclamation écrite de la Bénéficiaire a été transmise à l'Administrateur, délai estimé déraisonnable.

27. Les parties s'entendent sur les points suivants :

27.1. l'Entrepreneur est intervenu en date du 5 novembre 2019, suite à quoi la Bénéficiaire lui a indiqué être insatisfaite (courriel de la Bénéficiaire du 11 novembre 2019, page 42 du Cahier des pièces de la Bénéficiaire); et

27.2. la Bénéficiaire a transmis copie de sa réclamation à l'Administrateur en date du 27 mai 2021 (pièce A-7, Cahier des pièces de l'Administrateur).

28. Les positions des parties divergent sur la date qui marque le début du délai dont le Tribunal doit apprécier le caractère raisonnable (ou non) (ci-après : la « *Date Marquant Le Début du Délai* »). Pour l'Administrateur et l'Entrepreneur, cette date est le 11 novembre 2019 (courriel de la Bénéficiaire faisant état de son insatisfaction). Pour la Bénéficiaire, cette date est le 20 mai 2021, à savoir la date à laquelle l'Entrepreneur a répondu à un courriel de relance de la Bénéficiaire du 27 avril 2021 (Cahier des pièces de la Bénéficiaire, page 103). Voici le texte de cet échange de courriels :

Courriel de la Bénéficiaire du 27 avril 2021 (ci-après : la « Relance de la Bénéficiaire »)	Réponse de l'Entrepreneur du 20 mai 2021 (ci-après : la « Réponse de l'Entrepreneur à la Relance de la Bénéficiaire »)
<i>Bonjour, Voici des sujets qui ont déjà été discuté dans le passé: Brique - voir photo prise aujourd'hui en pièce jointe</i>	<i>Bonjour, Madame Croteau, Les linteaux ne sont pas encore fait!... J'ai envoyé au peintre en RUSH. Malheureusement pour votre briques, c'est la même réponse en 2021 qu'à l'époque, en 2019.</i>

Courriel de la Bénéficiaire du 27 avril 2021 (ci-après : la « Relance de la Bénéficiaire »)	Réponse de l'Entrepreneur du 20 mai 2021 (ci-après : la « Réponse de l'Entrepreneur à la Relance de la Bénéficiaire »)
<i>ferrante non peinturé sous les fenêtres Je demande à ce que ces éléments soient réglés dans les plus brefs délais svp</i>	<i>Dans le dossier, il y a bien eu un nettoyage qui fut fait le 5 novembre 2019 , tel que demandé au parachèvement. Le maçon, m'est revenu en m'expliquant que ce qui ne partais pas au lavage était de la florescence, qu'il ne peut rien faire avec ça. Qu'au fil du temps, cela devrait partir, disait le maçon le 6 novembre 2019. Je suis en accord avec vous, le temps est long...2 ans et je constate bien la florescence sur votre photo d'avril 2021, c'est ainsi malgré tout. Merci de votre collabora on et de votre patience. Bien à vous,</i>

29. Au soutien de sa position à l'effet que la *Date Marquant Le Début du Délai* est le 20 mai 2021, la Bénéficiaire a argumenté que le nettoyage de la brique constitue un problème constant, de telle sorte que chaque jour présente une nouvelle détérioration.
30. Puisqu'il y a divergence entre les parties sur la *Date Marquant Le Début du Délai*, le Tribunal doit se prononcer sur celle-ci afin de déterminer la durée du délai pour ensuite évaluer le caractère raisonnable (ou non) dudit délai.
31. La *Date Marquant Le Début du Délai* est le 11 novembre 2019, à savoir la date à laquelle la Bénéficiaire a indiqué à l'Entrepreneur être insatisfaite de l'intervention de ce dernier en date du 5 novembre 2019. Au soutien ce cette conclusion, le Tribunal note que la Bénéficiaire a admis, en contre-interrogatoire, ne pas avoir reçu de réponse de la part de l'Entrepreneur à son courriel du 11 novembre 2019. Il n'y a eu aucune communication entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur au sujet des briques entre le 11 novembre 2019 (courriel de la Bénéficiaire faisant état de son insatisfaction) et le 27 avril 2021 (Relance de la Bénéficiaire).
32. Le Tribunal rejette l'argument de la Bénéficiaire à l'effet que le 20 mai 2021 (Réponse de l'Entrepreneur à la Relance de la Bénéficiaire) doit être considéré comme la *Date Marquant Le Début du Délai* puisque la brique constitue un problème constant, de telle sorte que chaque jour présente une nouvelle détérioration. En effet, cet argument est contraire à l'article 1739 du *Code civil du Québec* prévoit que :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai

commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

33. La durée du délai dont le Tribunal doit estimer le caractère raisonnable (ou non) est d'un peu plus de 12 mois, à savoir :
- 33.1. un peu plus de 17 mois et demi, soit du 11 novembre 2019 (date à laquelle la Bénéficiaire a indiqué à l'Entrepreneur ne pas être satisfaite des travaux effectués par ce dernier en date du 5 novembre 2019) au 27 mai 2021 date à laquelle la Bénéficiaire a transmis copie de sa réclamation à l'Administrateur;
 - 33.2. moins les 5 mois et demi de Suspension COVID-19.
34. Le Tribunal rejette l'argument de la Bénéficiaire à l'effet que la « *période 2020 qui était **L'année** COVID* » devrait être soustraite du calcul du délai, au motif que « *la planète avait arrêté de tourner ou preseque* » et que COVID-19 a été « *un événement majeur et mondial* ». Le Législateur a déjà tenu compte de l'impact de COVID-19 par le biais de la Suspension COVID-19, qu'il a fixée à une durée de 5 mois et demi. En l'absence d'une preuve d'événements spécifiques et déterminés survenant en raison de COVID-19, comme, par exemple, la maladie d'un intéressé, le Tribunal ne peut prolonger à un an la durée de la Suspension COVID-19 fixée par le Législateur à 5 mois et demi. Or, aucune telle preuve n'a été soumise au Tribunal.
35. Le Tribunal rejette l'argument de la Bénéficiaire à l'effet que celle-ci avait confiance que l'Entrepreneur nettoierait la brique, tel qu'en a témoigné la Bénéficiaire lors de l'audition : « *Puisque mon entrepreneur, il s'engageait à agir, moi je ne voyais pas l'utilité de me plaindre auprès de la GCR avant ça parce que, pour moi, il me disait qu'il était pour intervenir, puis on va s'en reparler, donc je ne voyais pas la pertinence de faire une plainte. J'avais confiance que mon entrepreneur interviendrait. Lorsque j'ai compris qu'il n'y avait plus la bonne foi pour régler le problème, j'ai soumis le dossier à la GCR. J'ai l'impression que l'entrepreneur a profité de ma naïveté pour tous ces délais-là qui ont passé. C'est moi qui suis lésée dans la situation, l'entrepreneur n'est pas lésé. Je suis étonnée que malgré toutes mes démarches qu'il y a eu avec l'entrepreneur, dans toutes les autres affaires, moi je pensais que ça se déroulait harmonieusement.* »
36. En effet, entre le 11 novembre 2019 (*Date Marquant Le Début du Délai*) et le 27 mai 2021 (date à laquelle la Bénéficiaire a transmis sa réclamation à l'Administrateur), il n'existe aucune preuve au dossier d'une promesse ou d'un engagement de l'Entrepreneur à cet égard qui permettrait de sous-tendre cette confiance que la Bénéficiaire allègue. Pour cette même raison, le Tribunal estime que l'article 35.1 du *Règlement*,¹ plaidé par la

¹ 35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 33, 33.1, 34, 66, 69.1,132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce

Bénéficiaire, ne trouve pas application en l'espèce puisqu'il n'existe pas de preuve à l'effet que, entre le 11 novembre 2019 (*Date Marquant Le Début du Délai*) et le 27 mai 2021 (date à laquelle la Bénéficiaire a transmis sa réclamation à l'Administrateur), la Bénéficiaire a été amenée à outrepasser le délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

37. De ce fait, et compte tenu de l'absence de quelque justification, le Tribunal estime déraisonnable le délai d'un peu plus de 12 mois. En d'autres mots, entre :
- 37.1. le 11 novembre 2019 et le 15 mars 2020 (plus de 4 mois); et
- 37.2. le 1^{er} septembre 2020 et le 27 mai 2021 (plus de 8 mois)
- la Bénéficiaire aurait pu transmettre copie de sa réclamation à l'Administrateur.
38. La Décision *Carrier* (résumée ci-haut au paragraphe 24.1) citée par la Bénéficiaire n'est pas d'utilité. Dans cette affaire, l'Arbitre a jugé raisonnable un délai de 10 mois entre la date de la découverte (janvier 2019, paragraphe 94) et la date de la dénonciation (12 novembre 2019, paragraphe 100) en raison des nombreuses relances de la Bénéficiaire et engagements de l'Entrepreneur entre ces deux dates (notamment en mars, avril, octobre et novembre 2019).
39. En la présente instance, il est admis qu'entre les plus de 12 mois qui séparent le 11 novembre 2019 (*Date Marquant Le Début du Délai*) et le 27 mai 2021 (date de la transmission de la réclamation à l'Administrateur), il n'y a eu qu'une seule relance de la part de la Bénéficiaire et aucun engagement de la part de l'Entrepreneur. Qui plus est, rappelons que dans *Carrier*, l'arbitre a également jugé déraisonnable un délai de 10 mois en ce qui avait trait à un autre point en litige où le Bénéficiaire n'avait adressé qu'un seul rappel à l'Entrepreneur (paragraphe 116).

Solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants

40. Le Tribunal a invité les parties à lui fournir leur appréciation de ce que constituent les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants. Les parties ont refusé de se prononcer à savoir s'il s'agit là d'une malfaçon apparente ou inapparente. Ceci étant, les parties n'ont pas contesté la décision de l'Administrateur (pages 9-10 de la Décision/pages 238-239 du Cahier des pièces de l'Administrateur) à l'effet que les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants ne sont pas un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*, en ce qu'ils ne sont pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel

manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou, à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

il est destiné. C'est le motif pour lequel cette réclamation a été rejetée dans la décision de l'Administrateur.

41. Sans déterminer si les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants sont une malfaçon, apparente ou non, les parties s'entendent sur le fait que la Bénéficiaire a transmis copie de sa réclamation à l'Administrateur en date du 27 mai 2021 (pièce A-7, Cahier des pièces de l'Administrateur).
42. Les positions des parties divergent quant à la *Date Marquant Le Début du Délai*. Pour l'Administrateur et l'Entrepreneur, cette date est le 16 mars 2019 (Rapport d'inspection HOLISPEC, Pièce A-6, Cahier des pièces de l'Administrateur). Pour la Bénéficiaire, cette date est le 10 juin 2019, date à laquelle la Bénéficiaire a fait parvenir à l'Entrepreneur un courriel de rappel (Cahier des pièces de la Bénéficiaire, page 17).
43. Sans trancher la *Date Marquant Le Début du Délai*, le Tribunal fonde sa décision sur la date la plus favorable à la Bénéficiaire, à savoir la dernière des deux dates proposées par les parties, à savoir le 10 juin 2019. Le Tribunal spécifie que sa décision à cet égard ne saurait recevoir quelque valeur précédentielle. En d'autres mots : un simple rappel ne constitue pas forcément la date de découverte d'une malfaçon.
44. La durée du délai dont le Tribunal doit estimer le caractère raisonnable (ou non) est de presque 18 mois à savoir :
 - 44.1. presque 23 mois et demi, soit du 10 juin 2019 (à laquelle la Bénéficiaire a fait parvenir à l'Entrepreneur un courriel de rappel) au 27 mai 2021 date à laquelle La Bénéficiaire a transmis copie de sa réclamation à l'Administrateur;
 - 44.2. moins les 5 mois et demi de Suspension COVID-19.
45. La Bénéficiaire a admis en contre-interrogatoire n'avoir reçu de la part de l'Entrepreneur, en réponse à son rappel du 10 juin 2019, qu'une réponse automatique, à la même date, à 23h25. La Bénéficiaire n'a pas reçu de réponse substantive à son rappel. Il n'y a aucune preuve de quelque suivi de la Bénéficiaire auprès de l'Entrepreneur sur les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants suite à son dit rappel du 10 juin 2019. Il n'y a donc eu aucune communication entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur concernant les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants suite audit rappel de la Bénéficiaire du 10 juin 2019.
46. Le Tribunal rejette l'argument de la Bénéficiaire à l'effet que la « *période 2020 qui était l'année COVID* » devrait être soustraite du calcul du délai pour le motif énoncé ci-haut au paragraphe 34.
47. Compte tenu des aveux de la Bénéficiaire et de l'absence de quelque justification, le Tribunal estime déraisonnable le délai de presque 18 mois. En d'autres mots, entre :

47.1. le 10 juin 2019 et le 15 mars 2020 (plus de 9 mois); et
47.2. le 1^{er} septembre 2020 et le 27 mai 2021 (plus de 8 mois);
la Bénéficiaire aurait pu transmettre copie de sa réclamation à l'Administrateur.

48. Comme indiqué ci-haut au paragraphe 38, la Décision *Carrier* (résumée ci-haut au paragraphe 24.1) n'est pas d'utilité, à plus forte raison en ce qui a trait aux solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants puisqu'il n'y a eu aucune communication entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur suite audit rappel de la Bénéficiaire du 10 juin 2019.

49. Pour les fins de la présente décision, qui porte uniquement sur les moyens déclinatoires, le Tribunal n'estime pas pertinent le fait (sur lequel Madame Routhier a témoigné pour le compte de l'Entrepreneur) que, lors de la visite du Conciliateur en date du 21 septembre 2021, la Bénéficiaire n'a pas été en mesure faire observer la situation. En effet, la visite du Conciliateur est après le 27 mai 2021 date à laquelle La Bénéficiaire a transmis copie de sa réclamation à l'Administrateur.

Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse

50. Suite à une nouvelle information (intervention de l'Entrepreneur jusqu'au 27 janvier 2021) qui est ressortie lors de l'audition, l'Arbitre et l'Entrepreneur ont retiré leur requête pour moyen déclinatoire sur ce point en litige.

Calfeutrage déficient

51. Les faits, et la décision du Tribunal sur ce point en litige sont les mêmes que ceux portant sur les solins et scellants de fenêtre et de toiture manquants

Coûts de l'Audition intérimaire sur moyen déclinatoire

52. Les coûts de l'audition intérimaire sur moyen déclinatoire seront attribués au moment de la décision finale.

Décision arbitrale intérimaire

POUR TOUS CES MOTIFS, le Tribunal :

ENTÉRINE la décision des parties de retirer le point en litige 1 du présent arbitrage;

REJETTE les points en litige 2, 3 et 5, étant irrecevables;

ORDONNE que le présent arbitrage porte uniquement sur le point en litige 4 (Infiltration d'air froid mur extérieur laveuse et sècheuse), les dates des étapes subséquentes devant être déterminées lors d'une téléconférence entre les parties et le Tribunal.

ORDONNE que, pour les fins de l'application de *la grille de tarification pour l'arbitrage en vertu du Règlement*, la valeur estimée de la réclamation de la Bénéficiaire soit fixée à \$15,000.



Mtre. Daniel S. Drapeau
Arbitre – GAJD