

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: S20-022601

**M<sup>me</sup> Guylaine Mayer et M. David Karam**  
Demandeurs  
C.

**Sotramont Pointe-Claire, S.E.C.**  
Défenderesse  
et

**LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre :  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires:  
M<sup>me</sup> Guylaine Mayer et M. David Karam

Pour l'Entrepreneur:  
M<sup>e</sup> Marc-André Roy, Président  
M. Michel Labelle, témoin expert  
SOTRAMONT POINTE-CLAIRE, S.E.C.

Pour l'Administrateur:  
M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
M. Yvan Gadbois, Inspecteur-conciliateur

Dates de l'Instruction:

14 juillet et 25 août 2020

Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

Décision - Dossier n°: S20-022601-NP  
2022.08.12



## IDENTIFICATION DES PARTIES

**BÉNÉFICIAIRES :**

**GUYLAINE MAYER ET DAVID KARAM**

136, rue Mason  
Pointe-Claire (Québec)  
H9R 0C3

(les « **Bénéficiaires** »)

**ENTREPRENEUR:**

**SOTRAMONT POINTE-CLAIRE, S.E.C.**

Attention: M. Marc-André Roy  
Président  
55, rue Louvain-Ouest, bureau 350  
Montréal (Québec)  
H2N 1A4

(l'« **Entrepreneur** »)

**ADMINISTRATEUR : LA GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**

Attention: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
CONTENTIEUX DE LA GARANTIE CONSTRUCTION RESIDENTIELLE  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

(l'« **Administrateur** »)

## INTRODUCTION

- [1] L'immeuble visé est une unité (partie privative) d'une copropriété divise, soit une résidence en rangée qui se situe au 136, avenue Mason, à Pointe-Claire (« **Bâtiment** »).
- [2] À noter que la phase finale de l'Instruction du dossier en l'espèce a été conclue le 25 août 2020. Le passage du temps avant la présente décision découle, entre autres, que, de concert, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ont indiqué leur intention de revoir, hors la présence du Tribunal, différents points de réclamation initialement soumis à l'arbitrage.
- [3] Le Greffe a, sous Instructions du Tribunal, pourvu à suivi auprès des représentants de l'Entrepreneur et avisé le Tribunal que seuls les Points 3 et 4 demeurent à l'arbitrage.
- [4] Ceci dit, afin de permettre que soit adjugé l'ensemble du différend entre les parties, le Tribunal rend la décision suivante.



## MANDAT ET JURIDICTION

[5] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le «**Règlement**») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1) («**Loi Bâtiment** »), par nomination du soussigné en date du 12 mai 2020, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (la «**Garantie**» ou «**Plan**»), relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) reçue le 23 février 2020.

[6] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

## LITIGE

[7] La demande d'arbitrage aux présentes découle d'une décision de l'Administrateur en date du 21 janvier 2020 (n° 136625-3213) (la «**Décision Adm** »).

[8] Le litige concerne initialement les Points suivants de la Décision Adm :

### Réclame l'exécution des Points :

1. « Poignée à la porte coulissante du vestibule »
2. « Planchers de bois » \* (point accueilli partiellement)
3. « Escaliers, marches, poteaux et mains courantes »\* (point accueilli partiellement)
4. « Carreau de céramique abîmé près de la baignoire »
5. « Réparation du plancher de bois »

### Conteste les conclusions des Points :

2. « planchers de bois » \* (point accueilli partiellement)
3. « Escaliers, marches, poteaux et mains courantes » \* (point accueilli partiellement)
7. « Moulure au palier de l'escalier »
8. « Carreaux de céramique pas de niveau »
9. « Dénivelé entre le carrelage céramique et le plancher de bois »
10. « Accessoires de douche mal positionnés »
11. « Baignoire pas telle que demandé »
12. « Porte d'accès au garage »
13. « Poignée de la porte d'accès au garage »
14. « Carrelage céramique au vestibule »
15. « Dénivelé entre les lames de bois au corridor de l'étage »
16. « Toilette à la salle de bain principale »
17. « Couvercle instable au réservoir de la toilette »
18. « Chasse d'eau défectueuse »
19. « Douche à la salle de bain des maîtres »
20. « Comptoirs de quartz »
21. « Infiltration à la fenêtre de la chambre principale »



- 22. « Revêtement et solins extérieurs métalliques »
- 23. « Calfeutrage extérieur »
- 24. « Linteaux »
- 25. « Sonnette de porte »
- 26. « Luminaire encastré »
- 27. « Escalier en béton »
- 28. « Fissures aux balustres des escaliers »
- 29. « Filtre du système central »
- 32. « Engagement de l'entrepreneur à refaire les planchers »
- 33. « Compensation pour préfilage non fait »
- 34. « Certification LEED »
- 35. « Compensation pour les jours de travail perdus »
- 36. « Terrassement avant »

## **PIÈCES**

[9] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé, puis les Pièces déposées par le Bénéficiaire sont identifiées sous cote B- et celles de l'Entrepreneur sous cote E-, le tout dans l'ordre de dépôt des Parties respectives.

Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée par une autre partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur, tenant compte de l'article 109 du Règlement.

[10] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

## **CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE**

[11] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2017.12.20	Signature du contrat préliminaire (Pièce A-1)
2017.12.20	Signature du contrat de garantie (Pièce A-2)
2018.10.26	Réception du bâtiment et Signature par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires du rapport d'inspection pré-réception avec réserve
2019.01.31	Fin des travaux
2019.09.23	Réception de la dénonciation écrite à l'Entrepreneur
2019.10.23	Réception de la réclamation par GCR
2019.11.28	Visite des lieux par l'inspecteur-conciliateur
2020.01.21	Décision Adm.
2020.02.23	Réception de la demande d'arbitrage faite par les Bénéficiaires
2020.05.12	Nomination de l'arbitre soussigné
2020.06.08	Appel-conférence préparatoire
2020.07.02	Dépôt du Rapport d'expertise de l'Entrepreneur (Pièce E-1)



2020.07.14 Première phase de l'Instruction  
2020.08.25 Dernière phase de l'Instruction et Envoi d'une Ordonnance  
intérimaire de gestion.

### **LE RÈGLEMENT**

- [12] Le *Règlement* est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel<sup>1</sup>.
- [13] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup> et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [14] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.

### **FAITS PERTINENTS**

- [15] L'Entrepreneur est une société en commandite immatriculée en 2012 qui s'identifie dans l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises (Québec) sous le nom de SOTRAMONT POINTE-CLAIRE, S.E.C. et dont le président est Marc-André Roy, représentant de l'Entrepreneur.
- [16] Une première phase de l'Instruction s'est déroulée le 14 juillet 2020.
- [17] La seconde phase de l'Instruction, qui abordait les éléments restants, s'est quant à elle tenue le 25 août 2020.

### **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

- [18] Initialement, les Bénéficiaires n'avaient pas clairement identifié les éléments qu'ils contestaient de la Décision Adm.

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) paragr. 11 *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.

<sup>2</sup> Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« Règlement »).

<sup>3</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.



- [19] Lors de l'appel-conférence préparatoire, les Bénéficiaires ont indiqué qu'ils réclamaient l'exécution des travaux correctifs ordonnés par la Décision Adm, puis disputaient les Points précédemment identifiés ci-dessus.
- [20] Le Tribunal a avisé les Parties dans un sommaire de conférence préparatoire que l'Instruction se déroulerait en abordant les représentations et plaidoiries des Parties respectives point par point.
- [21] À noter que les Points 2, 5 et 32 ont été réunis afin d'être analysés conjointement puisqu'ils portent sur le même sujet.

## **ANALYSE ET MOTIFS**

- [22] Tout d'abord, dans le cadre de l'analyse du présent litige, il est nécessaire d'identifier les dispositions législatives du Règlement qui s'appliquent pertinemment, soit *inter alia* :

« § 2. — Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise

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

[...]

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:

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;

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

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



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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;  
[...]

(nos soulignés)

### **Points 1, 6 à 34, et 36**

[23] Le Tribunal a été avisé par l'Entrepreneur que les points 1, 6 à 34, et 36 ont été réglés conformément aux demandes des Bénéficiaires hors la présence du Tribunal. Notre décision sur les points restants suit.

### **Point 2, 3, 5 et 32**

#### Prétentions des Bénéficiaires

- [24] Les Bénéficiaires prétendent que lors de l'inspection pré-réception du 26 octobre 2018, ils ont dénoncé de « manière générale » de nombreuses marques et égratignures visibles aux planchers de bois du rez-de-chaussée, sur l'ensemble de l'escalier principal et à l'étage car « la problématique affectait la quasi-entièreté du recouvrement de plancher, incluant les escaliers et leurs accessoires » (Pièce B-11).
- [25] De plus, ils prétendent que suite à des communications et représentations relatives à des échanges courriels des 27, 28 et 29 octobre 2018 (Pièce B-3 PRÉ-INSPECTION), l'Entrepreneur se serait engagé à « refaire le travail qui a été abîmé ».
- [26] Ainsi, ils réclament que les travaux nécessaires à la correction des défauts soient effectués, soit une intervention complète sur l'ensemble de l'ouvrage.

#### Prétentions de l'Administrateur

- [27] L'Administrateur, a accueilli sous la Décision Adm partiellement la réclamation, puisque selon ses constatations et les photos transmises à ce dernier par les Bénéficiaires, la quantité de déficiences observées lors de sa visite est plus importante que celle dénoncée au moment de la réception de l'unité (Pièce A-13).





- [28] Conséquemment, M. Gadbois conclut que seules les déficiences dénoncées à la réception qui rencontrent les critères de malfaçon apparente ont été dénoncées en temps opportun au sens du Règlement.
- [29] De plus, l'inspecteur-conciliateur mentionne qu'il ne peut considérer l'engagement possiblement intervenu entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur comme un motif ou élément pertinent modifiant sa décision.
- [30] Finalement, lors de l'audience, l'Administrateur note que le choix de la méthode correctrice est laissé à l'Entrepreneur, sujet à ce qu'il rencontre son obligation de résultat.

### Prétentions de l'Entrepreneur

- [31] L'Entrepreneur souscrit aux conclusions de l'Administrateur et prétend que les communications concernant les corrections à effectuer ne correspondent pas à un recommencement du travail au complet, mais plutôt à des retouches spécifiques aux endroits endommagés.
- [32] D'autant plus, le témoin expert de l'Entrepreneur, M. Michel Labelle, corroborant le libre choix de la méthode correctrice, avance deux méthodes, soit une réfaction par sablage et teinture ou un remplacement de planches individuelles.
- [33] Lors de l'audience, une comparaison des méthodes basée sur les avantages et inconvénients tant pratiques que monétaires a été brièvement présentée, mais l'Entrepreneur réitère le fait que le choix de la méthode correctrice demeure sa prérogative.

### Avis du Tribunal

- [34] Le 25 août 2020, une Ordonnance intérimaire de gestion a été émise par le Tribunal quant à une visite des lieux en date du 31 août 2020 visant plus spécifiquement les Points 2, 3, 5 et 32:

« Suite à la reprise d'instance tenue le 25 août 2020, le Tribunal ordonne une visite des lieux par les Parties (M. Labelle pour l'Entrepreneur) et l'Administrateur (M. Gadbois), à la résidence des Bénéficiaires, ce lundi, 31 août 2020 à 16h30.

L'objectif de cette visite et rencontre est de traiter les points 2, 3, 5 et 32 de la Décision de l'Administrateur, soit en vue d'une entente possible sur l'étendue des réparations aux planchers de bois endommagés et la méthode correctrice à employer. Un sommaire de l'entente abordant les modalités principales consenties par tous devra être transmis au Tribunal, le cas échéant. En l'absence d'accord, le Tribunal se devra d'en être avisé sans autre délai.

Par Ordre. *Frais à suivre.* »





Le Tribunal prend note qu'entente et quittance quant aux Points 2, 5 et 10 a été convenue en date du 10 septembre 2020; copie signée transmise au Tribunal par l'Entrepreneur.

### **Point 3 non-réglé à la satisfaction des Bénéficiaires**

[35] Le Tribunal prend note qu'aucune entente n'a été conclue sur le Point 3. Il nous revient donc de trancher sur ce sujet.

[36] L'Administrateur a correctement qualifié le type de malfaçons saisies du Points 3 comme apparentes. La dénonciation de ces malfaçons est régie par l'article 27 para 2 du Règlement (précité), soit :

[...] 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;

[37] D'autre part, l'article 2111 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** ») souligne les critères des malfaçons apparentes et la responsabilité qui en découle :

« **2111.** Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage. Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations. »

### **Prétentions des Bénéficiaires**

[38] Les Bénéficiaires déposent de nombreuses photos pour illustrer leur réclamation, tel que reproduites dans la décision de l'Administrateur. Ainsi, les Bénéficiaires identifient plusieurs égratignures et marques d'impact aux escaliers, aux balustres, et aux garde-corps. Cependant, les Bénéficiaires réclament également des travaux correctifs à des malfaçons apparentes qui n'ont pas été dénoncées à la réception ou dans les 3 jours qui suivent.

### **Décision Adm**

[39] L'Administrateur accueille partiellement la réclamation des Bénéficiaires, notamment que la correction de malfaçons apparentes dénoncées dans les délais prescrits.

### **Avis du Tribunal**

[40] Le Tribunal entérine l'avis de l'Administrateur et réitère que seules les malfaçons dénoncées dans les délais prescrits exigent des travaux correctifs de l'Entrepreneur.



[41] Ces délais nonobstant, il est possible que les égratignures non-dénoncées à temps étaient le résultat des travaux correctifs de l'Entrepreneur suivant les ententes des parties hors la présence du Tribunal ou de l'Administrateur. Cependant, aucune preuve satisfaisant le fardeau de preuve du Bénéficiaire au sens de l'article 2803 C.c.Q.<sup>4</sup> n'a été soumise au Tribunal.

#### **Point 4**

##### Prétentions des Bénéficiaires

[42] Pour le Point 4, les Bénéficiaires ont dénoncé qu'un carreau de céramique près de la baignoire de la salle de bain principale était abîmé et réclament que le carreau endommagé soit remplacé.

##### Décision Adm

[43] La Décision Adm note un éclat sous le joint de scellant au coin intérieur droit du carrelage céramique au mur de droite au-dessus du podium de la baignoire, et que cette anomalie rencontre les critères de la malfaçon apparente au sens du Règlement. L'Administrateur accueille donc cette réclamation.

##### Avis du Tribunal

[44] Le Tribunal entérine l'avis de L'Administrateur et réitère que le carreau abîmé dénoncé rencontre les critères de malfaçon apparente au sens du Règlement.

#### **CONCLUSIONS**

Points 3 et 4 : Le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur.

##### Coûts d'arbitrage

[45] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

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

[46] **ACCUEILLE** partiellement la demande des Bénéficiaires quant au Point 3 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à ce point.

---

<sup>4</sup> « Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »



[47] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires quant au Point 4 et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à ce point.

[48] **ORDONNE** que l'Entrepreneur, sans autre avis ou délai, ou à défaut de ce faire dans le délai imparti, à l'Administrateur d'y pourvoir :

- (I) prenne en charge les travaux correctifs et plus particulièrement de réparer les égratignures visées au Point 3, tel que et uniquement ceux pourvus à la Décision Adm.
- (II) remplacer le carreau abîmé visé au Point 4.

[49] **ORDONNE** en conformité du Règlement que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage, LE TOUT, avec les coûts de l'arbitrage à la charge de La Garantie Construction Résidentielle avec les intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de trente (30) jours.

[50] **RÉSERVE** à La Garantie Construction Résidentielle ses droit à être indemnisé par l'Entrepreneur pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.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.

DATE: 17 août 2022.



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre

