

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **FRANCIS MAROIS ;**  
  
-et-  
  
**KATERINE FOURNIER ;**  
  
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**C. :** **LES CONSTRUCTIONS AUGER-  
OUELLETTE INC. / LES CONSTRUCTIONS  
JEAN-GUY OUELLETTE ;**  
  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **Garantie de construction résidentielle  
(GCR) ;**  
  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S22-090802-NP**

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

**Arbitre :** Michel A. Jeannot, CI Arb

**Pour les Bénéficiaires :** Madame Katerine Fournier  
Monsieur Francis Marois

**Pour l'Entrepreneur :** Madame Chantal Auger

**Pour l'Administrateur :** Me Marc Baillargeon

**Date de l'audition :** 24 janvier 2023

**Date de la Décision :** 24 janvier 2023



**Identification complète des parties**

Bénéficiaires :

**Madame Katerine Fournier**  
**Monsieur Francis Marois**  
227, rue Madeleine  
Saint-Lin-Laurentides (Québec) J5M 0A1

Entrepreneur :

**Les constructions Auger-Ouellette inc.**  
**Les constructions Jean-Guy Ouellette**  
643, avenue Villeneuve  
Saint-Lin-Laurentides (Québec) J5M 0K9

Et leur représentante :

**Madame Chantal Auger**

Administrateur :

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :

**Me Marc Baillargeon**



## Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 15 septembre 2022.

## Extraits pertinents du Plumitif

08.09.2022	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires
13.09.2022	Réception de la Décision de l'Administrateur
15.09.2022	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre
30.09.2022	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
04.10.2022	Lettre aux parties : recherche des disponibilités pour la tenue d'un appel conférence / conférence de gestion
27.10.2022	Appel conférence / conférence de gestion
09.11.2022	Transmission du procès-verbal aux parties
23.01.2023	Courriel de rappel avec les pour l'audience
24.01.2023	Audience
24.01.2023	Décision

## LISTE DES ADMISSIONS

- [1] Il s'agit d'une propriété divise (non détenue en copropriété) aussi connue et identifiée comme étant le 227, rue Madeleine à Saint-Lin-Laurentides (Québec) J5M 0K9 (ci-après « **Bâtiment** »).
- [1.1] Le contrat de vente a été parafé le 11 septembre 2020.
- [1.2] Le contrat de garantie a été parafé le 16 septembre 2020.
- [1.3] Fin des travaux : 31 mars 2021.
- [1.4] Réception du Bâtiment par les Bénéficiaires : 31 mars 2021.
- [2] La demande a source une décision de l'Administrateur, elle porte la date du 17 août 2022, suivant une visite du 7 avril 2022 par le représentant de l'Administrateur, le conciliateur Benoît Pelletier T.P.
- [3] La décision de l'Administrateur comporte 13 points et 6 de ces points sont initialement portés en arbitrage par les bénéficiaires (les points 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de 13).
- [4] Tout un chacun de ces points précités fut reconnu par l'Administrateur comme malfaçon au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Les parties (re) confirment que la seule question en litige est de savoir si un ou plusieurs de ces points de réclamation étaient ou non apparents au 31 mars 2021 (date de réception du Bâtiment) et découverts, et dénoncés dans le délai prévu au Règlement.



- [4.1] Si ces points de réclamation étaient apparents et découverts et dénoncés à l'extérieur du délai prévu au Règlement, le délai de dénonciation est-il raisonnable ou excusable?

## LA PREUVE

- [5] Tel que m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long et de façon exhaustive l'ensemble des éléments de preuve qui m'ont été soumis, je ne reprendrai que les éléments pertinents à mon processus décisionnel.

### **Ce que je retiens des bénéficiaires. (par le témoin François Marois)**

- [6] Les bénéficiaires (monsieur Marois et madame Fournier) et en tout temps pertinents aux présentes sont des courtiers hypothécaires.
- [7] Bien que bénéficiant d'une vaste expérience dans l'achat ou la vente de propriété résidentielle la présente propriété, objet de la décision de l'administrateur est (était) leur première maison neuve.
- [8] Puisque professionnels en semblable matière, ce sont ces derniers qui se sont assurés d'obtenir le financement (hypothécaire) utile ou nécessaire à compléter l'achat de cette résidence.
- [9] Règle générale, il est admis que dans le cadre de tout financement d'une résidence (propriété) neuve, admissible au Règlement, le créancier hypothécaire transmet suite à l'approbation du financement certains documents dont et entre autres de l'information concernant le plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf.
- [10] Monsieur Marois est incertain, si effectivement ils ont reçu cette documentation puisque étant des initiés et ayant géré eux-mêmes l'approbation de ce financement « ce sont eux-mêmes qui se seraient normalement transmis cette information ».
- [11] Chose certaine, et ceci est à défaut d'être admis, non contesté; ils ont paraphé copie du contrat de garantie le ou vers le 16 septembre 2020 et paraphé un formulaire d'inspection préreception le ou vers le 31 mars 2021.
- [12] Ils ont de plus admis la validité de leurs propres adresses courriel (monsieur Marois et madame Fournier) à laquelle l'administrateur affirme avoir transmis le 16 avril 2021 l'ensemble de la documentation utile et nécessaire à rencontrer leurs (l'administrateur) obligations d'informations vis-à-vis les Bénéficiaires.
- [13] En contre-interrogatoire monsieur Marois ne discute pas le fait qu'il est plus que probable que l'ensemble de la documentation incluant, mais sans y être spécifiquement limité i) le certificat de garantie, ii) le plan de garantie et iii) étapes pour une réclamation, lui ont été transmis, le tout suivi de l'admission qu'il ne les a pas lus.



[14] La raison évoquée et répétée par les bénéficiaires justifiant pour eux les raisons de ne pas avoir pris connaissance de tout ou en partie de cette documentation à l'effet qu'ils auraient eu et à répétition des représentations de l'entrepreneur à l'effet que tout désordre, comprendre malfaçon, qu'il soulèverait au cours de la première année serait adressée et corrigée à sa satisfaction (par l'entrepreneur).

**Ce que je retiens de l'entrepreneur.**

[15] L'entrepreneur est ici représenté par madame Chantal Auger.

[16] Cette dernière s'étonne grandement de la preuve testimoniale offerte par monsieur Marois. Elle déclare que son entreprise (l'entrepreneur) a livré, plus ou moins, 48 unités résidentielles en 2021, qu'un des membres de son personnel est spécifiquement dédié à la tâche d'informer tout acquéreur de ses droits et/ou privilège et plus spécifiquement ou particulièrement des termes et conditions des plans de garantie des bâtiments résidentiels neufs et, que dans le cadre de ses démarches usuelles, il remet de la documentation papier (bien que l'ensemble de ce qui est remis n'a pas été précisé).

[17] Madame Auger a de plus témoigner quant au mérite des divers postes de réclamation en arbitrage, mais je distrais ceci de la présente décision puisque tel que ci-haut repris ceci ne fait pas partie de la question en litige. (L'administrateur ayant reconnu ces points comme étant malfaçons, mais a refusé de les reconnaître en raison du délai de dénonciation).

**Ce que je retiens de la preuve de l'Administrateur par Monsieur Pelletier conciliateur.**

[18] Monsieur Pelletier maintient le fait que les points 6, 7, 8, 9, 10 et 12 sont des malfaçons, réitère qu'il ne s'agit en rien de malfaçons non apparentes, que ce qu'il a apprécié était pour lui très apparent et il justifie ceci en exposant certains exemples en parallèle aux points 8, 9, 10 et 12 de sa décision (par exemple pour le point 12, il s'agit de calfeutrage absent, il suggère qu'un calfeutrage mal fait peut-être une malfaçon ou un désordre non évident, non apparent, mais que l'absence de calfeutrage pour lui est d'une évidence).

**DÉCISION**

[19] Séance tenante (en preuve principale) les bénéficiaires reconnaissent et admettent que les éléments qui sont aujourd'hui en litige leurs étaient identifiés et/ou connus et pour certains à l'intérieur des 3 jours de leurs aménagement (et pour d'autres, non puisqu'ils avaient retardé leurs inspection et croyaient avoir plus ou moins 365 jours pour dénoncer tout désordre.

[20] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la loi et de la jurisprudence connue, la seule existence d'une malfaçon apparente au moment de la réception ou encore l'inachèvement de travaux observables au moment de la



réception ne sont pas suffisant pour donner ouverture à un recours des Bénéficiaires.

- [21] En effet, le texte du Règlement et son calque le Plan de Garantie est clair, il faut que sa situation ait été en outre dénoncée par écrit au moment même de la réception du bâtiment ou dans les 3 jours qui suivent si le bénéficiaire n'avait pas encore emménagé.
- [22] L'ignorance de la loi ne peut pas faire échec à son application et l'excès de confiance des bénéficiaires vis-à-vis les représentations de l'entrepreneur, à savoir les explications qui me furent soumises pour proposer que la déclaration de réception du bâtiment et/ou la dénonciation des désordres apparents soient ignorées, je ne peux les retenir et je me dois de rejeter la demande des bénéficiaires.
- [23] Je ne doute aucunement de la bonne foi des Bénéficiaires, mais ma compréhension des explications soumises pour proposer que les délais (26 jours pour les points 6, 7, 8, 9 et 10 et 56 jours pour le point 12) soit raisonnable et ne peuvent être retenues.
- [24] Suivant mon appréciation (souveraine) de la preuve, les témoignages et les pièces qui m'ont été exhibés, je suis d'opinion que l'ensemble de la preuve ne révèle pas d'éléments exculpatoires du bénéficiaire et que le délai ici n'est pas raisonnable dans les circonstances.
- [25] Les bénéficiaires reconnaissent qu'ils n'ont pas été empêchés de présenter leur réclamation à l'administrateur à l'intérieur du délai, seule leur ignorance du critère d'application du délai est soulevée.
- [26] Et à regret, l'ignorance d'une loi ne peut faire échec à son application.
- [27] Le fait que les bénéficiaires ignoraient qu'ils devaient dénoncer la situation à l'administrateur à regret ne les décharge pas de cette obligation.
- [28] Je rappelle que nul ne peut plaider sa propre turpitude.
- [29] Le Règlement fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les Bénéficiaires de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toute réclamation faite en vertu du plan.
- [30] L'arbitre désigné est autorisé par la Régie à trancher tous différents découlant des plans de garantie (Article 83.1 de la Loi) ceci inclut toute question de procédure.
- [31] Nous savons de plus que la Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète, l'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et est finale et sans appel.



- [32] Le Tribunal d'arbitrage créé par le Règlement ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige.
- [33] Je rappelle par contre que le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est leur (les bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que le droit de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.
- [34] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je ne peux accepter et maintenir la demande des bénéficiaires et je me dois d'accepter et de maintenir la décision de l'administrateur.
- [35] En vertu de l'article 123 du Plan de garantie et vu que les bénéficiaires n'ont eu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'administrateur du plan et les bénéficiaires.
- [36] Conséquemment, mais usant de la discrétion qui m'est accordé des frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité selon l'article 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés entre les Bénéficiaires pour la somme de 25,00\$ et l'administrateur du plan pour la balance du coût du présent arbitrage.

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 17 août 2022;

**LE TOUT**, avec dépens les frais d'arbitrage à être départagés, pour la présente décision, à la charge des bénéficiaires pour la somme de 25,00\$ et à l'administrateur du plan pour la balance du coût du présent arbitrage, avec intérêt auto-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 le Centre après un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 31 janvier 2023



**Michel A. Jeannot, CI Arb.**

