

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 199253-9885
N° dossier GAMM : 2023-08-28

Entre

LES CONSTRUCTIONS VINCENT MICHAUD INC.
Entrepreneur

Et

KIM ARGUIN-MC DUFF
STEVE JUTEAU-GENEST
Bénéficiaires

Et

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour l'entrepreneur :	Vincent Michaud
Pour les bénéficiaires :	Kim Arguin-Mc Duff Steve Juteau-Genest
Pour l'administrateur :	M ^e Valérie Lessard (absente)
Date(s) d'audience :	11 avril 2024
Lieu d'audience :	À l'immeuble
Date de la décision :	30 avril 2024

Identification complète des parties
(ci-après ensemble les « Parties »)

Entrepreneur : **Les Constructions Vincent Michaud inc.**¹
16130, rue de l'Esplanade
Mirabel (Québec) J7N 3N8

Bénéficiaires : **Kim Arguin-Mc Duff**
Steve Juteau-Genest
29, chemin Champêtre
Lachute (Québec) J8H 0S2

Administrateur : **Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**
300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et sa procureure :

M^e Valérie Lessard
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièce A-7.

DÉCISION

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 28 août 2023². La compétence de l'Arbitre n'a été remise en cause par les Parties. Elle est en conséquence reconnue.

Chronologie

[2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

2 novembre 2020	« <i>Contrat préliminaire Maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divisé</i> » ³ et « <i>Annexe au contrat préliminaire ou au contrat d'entreprise - inclusions/exclusions/modifications</i> » ⁴ signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
2 novembre 2020	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divisé</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁵ ;
2 novembre 2020	« <i>Devis de construction</i> » ⁶ signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
2 avril 2021	Devis n°2569 de Planchers Économiques (9189-1606 Québec inc.) faisant mention de « <i>érable rust (ou bistro) 3 ¼</i> » ⁷ ;
7 octobre 2021	Facture n°284736 de Planchers Économiques (9189-1606 Québec inc.) faisant mention de « <i>merisier rustique 5 ¼</i> » ⁸ ;
15 octobre 2021	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> », comportant une déclaration de réception et de fin de travaux en date du 15 octobre 2021 et la mention « <i>réception sans réserve</i> », signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁹ ;
29 octobre 2021	Facture n° 2039 de Plancher Martel-Prévost inc. faisant état de l'installation d'un plancher de bois France et de déplacement de « <i>meubles</i> » ¹⁰ ;
20 février 2023	« <i>Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur</i> » complété par les Bénéficiaires et transmis par courriel à l'Entrepreneur et

² Pièce A-10.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce E-1

⁵ Pièce A-2.

⁶ Pièce E-3.

⁷ Pièce A-8.

⁸ Pièce E-5.

⁹ Pièces A-3 et E-2 (pièce produite en double).

¹⁰ Pièce A-4.

	l'Administrateur ¹¹ ;
16 mars 2023	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété par les Bénéficiaires ¹² ;
20 avril 2023	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier par l'Administrateur ¹³ ;
1 ^{er} juin 2023	Rencontre de conciliation ¹⁴ ;
18 août 2023	Décision ¹⁵ ;
18 août 2023	Réception de la décision par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ¹⁶ ;
28 août 2023	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et réception de celle-ci par le GAMM ¹⁷ ;
28 août 2023	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹⁸ ;
28 août 2023	Nomination de l'Arbitre par le GAMM ¹⁹ ;
28 août 2023	Demande de provision à l'Entrepreneur par le GAMM ²⁰ ;
28 août 2023	Réception de la décision par l'Arbitre;
29 septembre 2023	Confirmation de la réception de la provision de l'Entrepreneur par le GAMM;
30 janvier 2024	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties;
30 janvier 2024	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties et procureure par l'Arbitre;
16 février 2024	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties ou procureure;
16 février 2024	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à toutes les Parties et procureure;
11 avril 2024	Journée d'audience présidée par l'Arbitre;
30 avril 2024	Sentence.

Décision et point soumis à l'arbitrage

[3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage, datée du 28 août 2023, de la part de l'Entrepreneur²¹ à l'égard d'une décision de l'Administrateur, datée du 18 août 2023 (ci-après la « **Décision** »)²².

¹¹ Pièce A-4.

¹² Pièce A-5.

¹³ Pièce A-6.

¹⁴ Pièce A-9.

¹⁵ Pièce A-9.

¹⁶ Pièce A-9.

¹⁷ Pièce A-10.

¹⁸ Pièce A-10.

¹⁹ Pièce A-10.

²⁰ Pièce A-10.

²¹ Pièce A-10.

²² Pièce A-9.

- [4] La Décision a été rendue par le conciliateur, Rémy Boyer²³ (ci-après le « **Conciliateur** »).
- [5] La Décision répond à une réclamation des Bénéficiaires, datée du 16 mars 2023²⁴ (ci-après la « **Réclamation** »).
- [6] La Réclamation donne suite à une dénonciation initialement faite le 20 février 2023²⁵ (ci-après la « **Dénonciation** »).
- [7] L'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation le 1^{er} juin 2023, à l'issue de laquelle la Décision a été rendue par le Conciliateur²⁶.
- [8] Le différend soumis à l'arbitrage a trait au point à l'intitulé suivant de la Décision : « 1. *Essence du plancher au rez-de-chaussée* »²⁷.
- [9] La Décision comporte sept (7) points dont deux (2) (points 1 et 2) déclarés « *reconnu(s)/garanti(s)* » par l'Administrateur. Les autres ont été déclarés « *résolu(s) sans ordonnance* » ou « *non reconnu* ».
- [10] La demande d'arbitrage ne comporte aucune motivation particulière. Elle prend la forme d'un courriel ayant l'objet suivant : « *Demande d'arbitrage pour une décision GCR pour le point 1* », la Décision étant en pièce jointe à ce courriel.

Pièces

- [11] Le 30 janvier 2024, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-11.
- [12] La liste de celles-ci se lit comme suit (avec quelques corrections d'erreurs matérielles) :
- | | |
|-----|--|
| A-1 | Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le ou vers le 2 novembre 2020; |
| A-2 | Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 2 novembre 2020; |
| A-3 | Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 15 octobre 2021; |
| A-4 | Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 21 février 2023, incluant : |

²³ Pièce A-11.

²⁴ Pièce A-5.

²⁵ Pièce A-11.

²⁶ Pièce A-9.

²⁷ Pièce A-10.

- Factures de mini-entrepôts 15 nord;
- Formulaire de dénonciation daté du 20 février 2023;
- A-5 Formulaire de réclamation non signé, daté du 16 mars 2023;
- A-6 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 20 avril 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation, daté du 20 février 2023 (**voir A-4**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-8 (Devis) de Planchers Économiques, daté du 2 avril 2021;
- A-9 En liasse, la décision de l'Administrateur, datée du 18 août 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-10 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage, daté du 28 août 2023, incluant :
 - Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, datée du 28 août 2023;
 - Décision de l'Administrateur, datée du 18 août 2023 (**voir A-9**);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre, datée du 24 (août) 2023;
- A-11 Curriculum vitae du Conciliateur Rémy Boyer.

[13] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²⁸.

[14] Le 4 mars 2024, l'Entrepreneur a produit des pièces additionnelles, dont le Tribunal dresse la liste suivante :

- E-1 « *Annexe au contrat préliminaire ou au contrat d'entreprise - inclusions/exclusions/modifications* » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- E-2 « *Formulaire d'inspection pré-réception* » (doublon avec la pièce A-3);
- E-3 Devis de construction signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- E-4 Facture n° 2039 de Plancher Martel-Prévost inc.;
- E-5 Facture n° 284736 de Planchers Économiques (9189-1606 Québec inc.);
- E-6 Fil d'échange par messagerie texte entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;
- E-7 Documentation de diverses sources sur les planchers.

[15] Le 8 avril 2024, un rapport d'inspection a été produit, accompagné d'un CV et d'un document intitulé « *Credentials & Other criteria* ».

[16] Le 10 avril 2024, les Bénéficiaires ont envoyé un courriel, accompagné en pièces jointes de plusieurs documents (pièce B-1).

²⁸ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 16 février 2024.

Bâtiment

[17] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 29, chemin Champêtre, à Mirabel (ci-après le « **Bâtiment** »).

Règlement

[18] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[19] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)²⁹.

[20] Le Règlement est d'ordre public³⁰. « *Il 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.* »³¹ (Nos soulignés)

[21] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre

²⁹ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

³⁰ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, [2020 QCCA 509](#), par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, [2011 QCCA 56](#), par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

³¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé) ». (Nos soulignés)

[22] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur. Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel. Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. 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.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 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 manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre 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.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. 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.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à

l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)

Documents contractuels

- [23] Au sens du Règlement, le Contrat de garantie a été conclu le 2 novembre 2020³².
- [24] Selon le « *Formulaire pré-réception* » complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, la « *date de fin des travaux* » est le 15 octobre 2021³³.
- [25] La réception³⁴ a également eu lieu à cette date³⁵ (« **Réception** »). Elle a été faite « sans réserve », notamment à l'égard des « revêtements de sol », et ce, dans les différentes pièces de la maison.
- [26] Aux termes de la Décision, la situation dénoncée aurait été constatée « *le 15 février 2023* »³⁶, soit près deux ans plus tard.
- [27] Le formulaire de dénonciation indique plutôt ce qui suit, en plus de l'indication de la date du 15 février 2023 comme « date de la première observation », le tout relativement au point 1 :

« Pas le bon plancher(nous avons payer pour de l'érablé 3 pouce et quart, il en avais plus de disponible mais nous venions d'emménager, donc il nous a offert du 5 pouces et quart, finalement ont n'a du 5 pouces et quart mais c'est du merisier(pas la bonne largeur, pas le bon bois). Environs 2 semaines apres l'installation, il a commencer a craquer, et de jour en jour le craquement se déplaçait. Un matin, je n'étais pas capable d'ouvrir la porte de mon garde robe, le plancher etais gondoler. De jour en jour, le plancher c'est tellement déplacer qu'il a terminer par aller s'accoter sur ma céramique de cuisine, et a finir par faire une vague entre mon plancher et ma céramique. Si ce n'est pas arranger rapidement, ma céramique va eclater. Le planche est croche a plusieurs endroits, surtout où il est aller s'accoter, comme les bout de maison et pres des murs » (Nos soulignés)

- [28] En toute fin d'audition, l'Entrepreneur a soulevé cet aspect et spécifiquement que la Dénonciation n'a pas été faite dans un délai raisonnable. Nous y reviendrons.

Questions en litige

- [29] Dans ces circonstances, les questions en litige portent sur le point de savoir si la

³² Pièce A-2.

³³ Pièce A-3.

³⁴ Règlement, art. 8, « réception ».

³⁵ Pièce A-3.

³⁶ Pièce A-9.

situation dénoncée est :

- réelle;

- et, le cas échéant, sujette à l'une des garanties applicables, à savoir celle au titre des vices cachés³⁷ ou celle au titre de ce qu'il est convenu d'appeler les vices majeurs³⁸.

[30] En fin d'audition, s'ajoute la question, en réalité, préliminaire du délai entre la découverte et la Dénonciation.

[31] À ce sujet, le Tribunal constate que l'Administrateur s'est fondé, dans la Décision, sur la garantie des vices cachés et en considérant que la situation a été découverte et dénoncée dans un « délai raisonnable », le tout afin d'accueillir la Réclamation, en indiquant ce qui suit :

« L'administrateur est d'avis que les craquements, l'espacement, la déformation et le soulèvement des planches de bois franc observé dans le salon, salle à manger les corridors et dans la chambre des maitres sont anormaux.

Par conséquent, l'entrepreneur devra enlever le revêtement de plancher de bois franc dans le salon, la salle à manger, les corridors et dans la chambre des maîtres, et changer les planches endommagées puis le réinstaller conformément aux règles de l'art. (...)

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

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 :

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 du bâtiment 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;

³⁷ Règlement, art. 10 (4).

³⁸ Règlement, art. 10 (5).

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que le vice caché a été découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1. » (Nos soulignés)

La preuve de l'Entrepreneur

[32] Les témoins suivants ont été entendus pour le compte ou à la demande de l'Entrepreneur :

- Scott Vitus, sur son rapport d'expertise, sa qualité d'expert ayant été admise par toutes les Parties et reconnue par le Tribunal, tout en observant qu'il est membre d'une association (NWFA) essentiellement composée des manufacturiers et importateurs de planchers;
- André Prévost, en qualité de représentant de Martel Prévost, sous-traitant ayant procédé à l'installation du plancher en cause;
- Vincent Michaud, en qualité de représentant de l'Entrepreneur.

[33] Le Tribunal retient du témoignage de **Scott Vitus** quelques éléments additionnels en regard de ce qui figure déjà à son rapport écrit.

[34] Son rapport est une photographie à un instant t « *snap shot* » (27 mars 2024) de l'état du plancher.

[35] Sur la base des informations qui lui ont été fournies par les deux Parties, il convient tout comme le Conciliateur, que la situation est anormale.

[36] Il attribue la présence de « *cupping* » et « *buckling* » - que le Tribunal traduit librement comme des déformations concaves et convexes - par un excès d'humidité à l'intérieur du plancher dans les deux cas. À l'inverse, le document intitulé « *l'effet de coffrage* » produit par l'Entrepreneur³⁹ indique : « *le bombement n'est pas un problème directement relié à des conditions d'humidité inadéquates* ». Ce même document indique que la déformation en concavité ou coffrage humide peut être imputable à plusieurs causes, dont un « *substrat trop humide lors de la pose* »⁴⁰.

[37] Par ailleurs, les mesures prises quant à l'humidité générale du bâtiment se sont révélées dans les normes, tout comme cela a été le cas lors de la visite du

³⁹ Pièce E-7, page 3 sur 5 : « *Déformation en convexité (bombement)* ».

⁴⁰ Ibid, page 3 sur 5 : « *Déformation en concavité ou coffrage humide* ».

Conciliateur.

- [38] En revanche, les instruments que l'expert a utilisés pour mesurer l'humidité à l'intérieur du plancher lui-même révèlent des mesures, à certains égards, excessives en regard de ces mêmes normes.
- [39] Quant à l'espacement entre le plancher et les murs adjacents, l'expert convient qu'il est insuffisant aux endroits observés mais n'est pas en mesure de conclure sur le fait que cette situation était existante au moment de la pose ou si elle est survenue par la suite.
- [40] Contre-interrogé par les Bénéficiaires, l'expert admet n'avoir été informé par aucune des Parties de la survenance d'un dégât d'eau quelques temps (1 mois) après la pose du plancher.
- [41] Questionné par ces mêmes Bénéficiaires sur le point de savoir si cette information change son opinion, il confirme que cet événement, maintenant connu, pourrait, selon son opinion, être une cause de la situation observée.
- [42] Ainsi et aux yeux du Tribunal, la preuve par expert est loin d'être concluante sur la ou les causes de ce que tous conviennent comme étant un état anormal pour le plancher.
- [43] **André Prévost** est par la suite entendu, sachant qu'il s'agit du sous-entrepreneur dont l'ouvrage est en discussion.
- [44] Il décrit la méthodologie à suivre pour l'installation d'un plancher de ce type à savoir vérifier le taux d'humidité du sous-plancher, acclimater les planches à l'environnement de pose, le tout devant être documenté par des photographies et des mesures d'humidité.
- [45] Ces prérequis étant rencontrés, le plancher peut être installé en veillant toujours à laisser un espace suffisant avec les murs adjacents pour permettre la dilatation inévitable de ce matériau au gré des saisons.
- [46] Sur le point de savoir s'il a conservé des notes ou des photographies, comme il dit le faire de manière habituelle, il se contente d'indiquer que compte tenu du long délai écoulé depuis la réalisation des travaux, il n'a rien retracé.
- [47] Le Tribunal l'a invité à revérifier et à les fournir le cas échéant. Au moment d'écrire ces lignes, rien n'a été communiqué de manière additionnelle à cet égard.
- [48] Il affirme n'avoir jamais rencontré aucun problème similaire sur l'un des nombreux autres ouvrages réalisés pour le compte de l'Entrepreneur.

- [49] André Prévost a également ajouté qu'il n'a volontairement mis aucun espace entre la céramique et le plancher dans le coin cuisine et du salon/salle à manger. Il a aussi mentionné être revenu pour remplacer quelques planches après la pose initiale, et ce, dans les semaines qui ont suivi, mais il n'a jamais entendu parler d'un dégât d'eau.
- [50] **Vincent Michaud** a, par la suite, été entendu comme représentant de la partie demanderesse à l'arbitrage.
- [51] Essentiellement, il soutient que la situation du plancher est imputable à l'usage qu'en auraient fait les Bénéficiaires en ne maintenant pas un taux d'humidité adéquat.
- [52] Il conteste que le dégât d'eau survenu quelques mois après l'emménagement des Bénéficiaires ait pu engendrer des dégâts à la grandeur du rez-de-chaussée de la maison, l'eau ayant, par gravité, naturellement pour effet de se diriger directement vers le sous-sol plutôt que de couler dans l'entre plancher-plafond séparant le rez-de-chaussée du sous-sol.
- [53] Il admet, toutefois, ne pas avoir mis en place des mesures d'assèchement à la suite du dégât d'eau et avoir simplement attendu que la situation paraisse résorbée avant de refermer les ouvertures pratiquées immédiatement après.
- [54] En fin de témoignage/représentations, Vincent Michaud soulève un argument qui n'avait pas été mentionné lors de la conférence préparatoire ni *a fortiori* évoqué lors de la visite de conciliation à laquelle ce dernier était absent.
- [55] Lors de l'audience, le Conciliateur était également absent ainsi que son procureur.
- [56] À cet égard, Vincent Michaud insiste sur le fait que la Dénonciation est tardive en regard de la date à laquelle les Bénéficiaires auraient eu connaissance de la situation.

La preuve des Bénéficiaires

- [57] Steve Juteau-Genest témoigne et précise spontanément ce qui suit : « *À tous les vendredis, je le (l'Entrepreneur) textais. Je ne voulais pas faire de réclamation à la GRC parce que pour la compagnie de mon père c'était un client important. Aussitôt qu'il a eu la décision de GCR mon père a été mis à la porte. On a étiré ça un petit peu parce que je ne pouvais pas me permettre de perdre ce client important* ».
- [58] Il ajoute que, selon lui, les dommages au plancher sont imputables au dégât d'eau

en provenance du bain.

- [59] Questionné par le Tribunal, il indique avoir installé un déshumidificateur dès le départ et celui-ci était en fonction au moment de la pose initiale du plancher, le 2 novembre 2021.
- [60] Spécifiquement quant à la date d'apparition des problèmes, il indique qu'ils sont apparus un mois après l'emménagement, le 29 octobre 2021, et deux semaines après le dégât d'eau, à la mi-novembre.
- [61] **Kim Arguin-Mc Duff** indique que la céramique a commencé à craquer autour de Noël 2021.
- [62] À la question du Tribunal, « *est-ce que je dois comprendre que tout ce que je vois, toute la situation était apparente fin 2021?* », elle a répondu « *oui* ».
- [63] La Dénonciation s'est faite le 20 février 2023. Il s'est ainsi écoulé environ 15 mois depuis les premiers constats et la dénonciation.

Analyse et décision

- [64] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁴¹ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁴². L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁴³.
- [65] L'Entrepreneur est en demande. Il a le fardeau d'une preuve⁴⁴ prépondérante⁴⁵, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁴⁶, la bonne foi étant toujours présumée⁴⁷.
- [66] « Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁴⁸ (Nos soulignés)
- [67] Plus spécifiquement, l'Entrepreneur doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage de la Décision ne rencontre ni les critères du vice caché, ni ceux du vice majeur au sens des articles 10 (4) et (5) du Règlement,

⁴¹ *Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc.*, [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁴² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis*, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁴³ *9264-3212 Québec inc. c. Moseka*, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁴⁴ Art. 2803, C.c.Q.

⁴⁵ Art. 2804, C.c.Q.

⁴⁶ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁴⁷ Art. 2805, C.c.Q.

⁴⁸ *Louezi et Construction Plani-Choix inc.*, [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

lesquels se lisent 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 :

(...) 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 du bâtiment 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 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)

[68] Dans la mesure où les notions de vice caché et de vice majeur sont au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, en fonction de la preuve par ailleurs administrée.

Vice caché

[69] Un vice caché peut être défini comme suit et doit, pour être qualifié ainsi, rencontrer les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- Grave; il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté⁴⁹. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur⁵⁰. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable⁵¹. En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur⁵². « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des*

⁴⁹ 3223701 Canada inc. c. Darkallah, [2018 QCCA 937](#), par. 36-37.

⁵⁰ Laforest c. Chabot, [2008 QCCS 4340](#), par. 51 et ss.

⁵¹ Ibid., par. 27; SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc., [2020 QCCA 562](#), par. 56-57.

⁵² Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., Éditions Yvon Blais, 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

*travaux de réparation, les inconvénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien. »*⁵³;

- Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable⁵⁴, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert⁵⁵. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence⁵⁶. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique⁵⁷. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.
- Antérieur; le vice doit exister au moment de la vente⁵⁸.

[70] Dans *Haddad c. Désilet*⁵⁹, l'Honorable Yvan Nollet, j.c.q., énonce ce qui suit :

« [22] De l'analyse de ces conditions et de la preuve effectuée à l'audience, il y a lieu de retenir les conclusions de l'expert dont le défendeur a retenu les services. Ce dernier confirme que les planchers de bois et de céramique ont été mal installés, tout comme les sous-planchers. D'ailleurs, le défendeur, malgré son témoignage lors de l'audience, l'a reconnu dans l'un de ses échanges précités avec monsieur Haddad.

[23] Les problèmes de la mauvaise installation des planchers et des sous-planchers constituent un problème grave. Ces problèmes sont également antérieurs à la vente, ils étaient inconnus des demandeurs et n'étaient pas apparents. De plus, le défendeur était bien informé de ces problèmes et malgré ses échanges avec le demandeur, il n'a pas fait ce qui devait l'être pour corriger la situation. » (Nos soulignés)

[71] Dans *Thérien c. MGA Commodities inc.*⁶⁰, l'Honorable Francine Lauzé, j.c.q., mentionne pareillement :

⁵³ Ibid., p. 438, 2-389; 9221-4691 *Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7*, [2019 CanLII 43247 \(QC OAGBRN\)](#), par. 56.

⁵⁴ *Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent (2011) inc.*, [2022 CanLII 54038 \(QC OAGBRN\)](#), par. 202 et ss., citant notamment les décisions de la Cour d'appel : *Marcoux c. Picard*, [2008 QCCA 259](#), par. 16 et ss. et *Leroux c. Garvano*, [2016 QCCA 79](#), par. 42 et ss.

⁵⁵ *Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands*, [2021 CanLII 49266 \(QC OAGBRN\)](#), par. 97.

⁵⁶ *St-Louis c. Morin*, [2006 QCCA 1643](#), par. 28.

⁵⁷ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

⁵⁸ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

⁵⁹ [2020 QCCQ 347](#).

⁶⁰ [2021 QCCQ 4869](#).

« [11] Le gondollement du plancher de bois franc, quelques mois après son installation, n'est certainement pas ce à quoi un acheteur peut s'attendre pour un tel bien.

[19] Il n'est pas contesté que le plancher de bois franc comporte des défauts. Certaines planches sont fissurées, d'autres ont des imperfections que M. Thérien compare à des bosses de crocodiles.

[20] De façon plus importante, M. Thérien soulève le gondollement des planches de bois franc. À cet effet, il confirme que quelques mois après leur installation, les lamelles de bois ont adopté une forme concave, ce qui selon lui, s'apparente au phénomène de tuilage ou de gauchissement (« cupping »).

[21] Le 17 novembre 2018, il écrit à MGA et les avise de sa déception au niveau de la qualité du plancher. Il dénonce la présence du phénomène de tuilage. Il y mentionne que le plancher a été installé par une compagnie, alors qu'à l'audition il confirme qu'il a lui-même procédé à son installation avec l'un de ses amis qui travaille dans le domaine.

[22] Bien que les parties admettent la présence de tuilage-gauchissement, celles-ci diffèrent d'opinion quant à la cause. Pour M. Thérien, le problème origine d'un défaut dans la qualité du produit, contrairement à MGA qui l'attribue à une mauvaise installation.

[23] Le 14 décembre 2018, une inspection des lieux est réalisée, à laquelle participent : M. Thérien, M. Samne, représentant de MGA, Mme Jardon et M. Potvin, représentants du fabricant, Planchers Dubeau.

[24] Un rapport écrit confirme l'existence d'une situation de « cupping » sur l'ensemble du plancher aux 1^{er} et 2^e étages de la résidence[10]. On y définit le phénomène et les causes possibles du « cupping » en référant aux normes de l'industrie.

[25] Le Tribunal retient de la preuve entendue que le « cupping » est causé par un différentiel d'humidité dans la planche, lequel est habituellement attribué à une humidité excessive sur le dessous du plancher. Un léger « cupping » peut-être causé par un manque d'acclimatation adéquate du plancher. Le rapport fait état de sources potentielles d'humidité excessive.

[26] M. Mathieu Potvin, représentant du fabricant, témoigne lors de l'audience et confirme que la seule cause possible est le non-respect du taux d'humidité. Il ajoute que le bois continue de réagir selon les saisons. Il ne connaît pas l'état actuel du plancher.

[27] Il est catégorique, la garantie est tributaire du respect des normes d'installation.

[28] Aussi, le Tribunal comprend que ce phénomène de « cupping » peut avoir pour conséquence de fissurer les lamelles de bois. De façon plus importante, celles-ci adopteront une forme concave due à leur expansion et au manque d'espace.

[29] Il est à noter que lors de l'inspection, aucune donnée n'est disponible quant au taux d'humidité existant au moment de l'installation du plancher. Ces informations sont demandées à M. Thérien qui confirme qu'elles n'existent pas.

[30] Pourtant, le Tribunal retient du témoignage du représentant de MGA, Richard Ruel, que tout installateur certifié, connaît l'importance du taux d'humidité.

[31] Il ajoute que lors de la pose de bois franc, des relevés de lectures du taux d'humidité sont généralement effectués par un installateur certifié :

- de la pièce où la pose se fait;*
- du contreplaqué sur lequel est installé le plancher;*
- des lattes de bois franc;*

[32] Le Tribunal comprend que ces vérifications quant au taux d'humidité visent à s'assurer de procéder à l'installation du plancher dans les meilleures conditions possibles. La réaction du plancher est tributaire de son installation.

[33] Le témoignage de M. Thérien sur le sujet est imprécis et incomplet, se limitant à présumer que le taux d'humidité est conforme lors de l'installation. Lorsque questionné, il n'a pas été en mesure de préciser de quelle façon et durant quelle période les planches ont été entreposées préalablement à leur installation afin d'en permettre l'acclimatation. Il en est de même quant à la date et la période durant laquelle l'installation a eu lieu.

[34] Au surplus, l'ami ayant procédé avec lui à l'installation du plancher et qui détient une expérience dans le domaine, n'est pas présent pour témoigner et confirmer la méthode utilisée.

[35] Le Tribunal comprend du témoignage de M. Thérien qu'à ce jour, il n'a procédé à aucune réparation. Au surplus, il n'a pas obtenu de soumission permettant d'établir le coût pour refaire les travaux.

[36] M. Thérien a témoigné à l'effet qu'il ne sait pas encore s'il gardera le plancher tel quel ou s'il procédera à son remplacement pour y installer de la céramique.

[37] Il s'est limité à obtenir une soumission pour remplacer des planches endommagées qui, selon lui, ont des imperfections et/ou des égratignures résultant de son utilisation. Il n'a pas obtenu d'opinion ni de soumission adressant le problème du gauchissement-tuilage.

[38] L'analyse de la preuve administrée et de la preuve par présomption amène le Tribunal à conclure que la cause du tuilage-gauchissement du plancher, dont se plaint M. Thérien, résulte d'une mauvaise installation par lui. MGA a établi, au moyen de présomptions graves, précises et concordantes que c'est l'utilisation faites(sic) par M. Thérien qui en est la cause.

[39] L'ensemble de la preuve ne convainc pas le Tribunal que M. Thérien a respecté les normes d'installation, incluant le taux d'humidité recommandé.

[40] Au surplus, la preuve prépondérante ne permet pas au Tribunal de conclure que le produit vendu par MGA était défectueux et par le fait même qu'elle est responsable du tuilage-gauchissement. »

[72] Dans *Chantiri et Construction Briancon (1998) inc.*⁶¹, l'arbitre Claude Dupuis retient ce qui suit :

« [8] La visite des lieux a permis de constater que le dessus de la céramique sur le plancher n'est pas au même niveau que le dessus du revêtement de bois.

[9] M. Prud'homme, inspecteur-conciliateur, nous informe que la dénivellation est de 1/16 pouce et qu'elle dépasse la tolérance reconnue.

[10] Une telle dénivellation sur le plancher constitue sûrement un risque de blessure pour les enfants ainsi que pour des adultes visiteurs.

[11] Cette dénivellation m'apparaît tout à fait conforme à la notion de vice caché à l'article 1726 du Code civil :

1726. 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

⁶¹ [2022 CanLII 134760 \(QC OAGBRN\)](#).

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.

[12] Les coûts de réparation pour rendre le plancher conforme seraient vraisemblablement élevés.

[13] Un visiteur acheteur un peu perspicace va découvrir rapidement l'anomalie, jusqu'à refuser l'achat ou du moins en diminuer le prix. » (nos soulignés)

[73] Dans *Lemieux et Constructions Lem-Tech inc.*⁶², l'arbitre Roland-Yves Gagné mentionne ce qui suit :

« [139] Dans notre dossier, le manque d'espace permettant au plancher flottant de bouger entraînera une progression dans le temps des dommages réduisant la durée utile de l'usage du plancher, le vice ayant la gravité nécessaire à la déclaration de la présence d'un vice caché.

[140] Vu la preuve, vu l'état du droit actuel, vu le Règlement, le Tribunal d'arbitrage conclut que le plancher flottant est atteint d'un vice caché, couvert par le plan de garantie géré par l'Administrateur.

[141] La réclamation des Bénéficiaires sur ce point est accueillie, sous réserves de ce qui suit : l'allégation des Bénéficiaires quant à la présence d'un affaissement du bâtiment est rejetée pour les motifs exprimés ci-après aux paragraphes [180] et suivants. » (Nos soulignés)

Vice majeur

[74] « Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q.⁶³, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner(sic) une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. (...)

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.-C., recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment de tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains

⁶² [2022 CanLII 2655 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶³ Dans le cadre du Règlement, l'article 10 (5).

tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière, importante, l'usage normal de l'ouvrage. (...)

La perte de l'ouvrage envisagée à l'article 2118 C.c.Q. doit être imputable à certaines causes. Celles-ci sont au nombre de quatre : un vice de conception, de construction ou de réalisation ou de sol. (...)

Signalons deux autres distinctions relatives aux vices visés par la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. par rapport à ceux règlementés par la garantie de qualité du vendeur suivant l'article 1726 C.c.Q. Contrairement au vice couvert par la garantie de qualité du vendeur qui est analysé eu égard au déficit d'usage, le vice de la responsabilité légale du contrat d'entreprise doit plutôt, quant à lui, être étudié sous l'angle d'une perte de l'ouvrage. Il est possible, voire probable, que les notions de déficit d'usage et de perte puissent se chevaucher. (...)

Enfin (...), il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.c.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en effet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage. »⁶⁴ (Nos soulignés)

[75] Plus spécifiquement et pour les besoins de la présente sentence, retenons que la notion de perte de l'ouvrage s'interprète largement : il ne s'agit pas nécessairement d'un vice de nature à provoquer l'effondrement de l'ouvrage; il suffit qu'il affecte une partie importante de l'immeuble ou rende son utilisation difficile⁶⁵.

[76] Quant à la notion d'ouvrage lui-même, l'interprétation large est également de mise. Il s'agit de toute structure immobilière ou toute partie de celle-ci⁶⁶; par exemple une piscine⁶⁷, un système de drainage⁶⁸ ou de plomberie⁶⁹ d'une maison.

⁶⁴ Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons », dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435.

⁶⁵ *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#), par. 3; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, [2015 QCCA 1521](#), par. 9; *Martel c. Ouellet*, [2008 QCCS 3860](#), par. 86; *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#), par. 96-99; *Viala c. Ligeron*, [2011 QCCS 5514](#), par. 285-287; *Syndicat des copropriétaires 3600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, [2018 QCCS 332](#), par. 82; *Syndicat de copropriété 375 à 385 des Érables et 7534728 Canada inc.*, [2017 CanLII 153452 \(QC OAGBRN\)](#), par. 12-24

⁶⁶ *4473191 Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, [2019 QCCS 2440](#), par. 47.

⁶⁷ *Palmieri c. Dubuc*, [2009 QCCS 1004](#).

Exclusions

[77] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

⁶⁸ *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, [1999 CanLII 10795 \(QC CQ\)](#).

⁶⁹ *Union canadienne, Cie. d'assurance c. Plomberie Denis Turcotte Inc.*, [2002 CanLII 19684 \(QC CQ\)](#).

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

Délai raisonnable

- [78] Le Règlement prévoit que la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable.
- [79] Antérieurement, le Règlement prévoyait un délai de six (6) mois et « de façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois. »⁷⁰.
- [80] Depuis la modification de rédaction apportée au Règlement, la jurisprudence semble plutôt considérer qu'un délai d'un an (12 mois) est un maximum. Ainsi, des délais de 21 mois⁷¹, de 11 mois⁷² ou encore 12 mois⁷³ ont été jugés excessifs.
- [81] La peur de représailles dans le cadre de liens d'affaires distincts ne constitue pas un motif valable pour retarder une dénonciation à l'Administrateur. C'est tout le contraire. De plus, le fait que l'Entrepreneur ait été rapidement avisé par les « textos du vendredi » ne dispensait aucunement les Bénéficiaires de faire une dénonciation formelle avec copie au plan de garantie dans un délai raisonnable.
- [82] Cette formalité, qui est impérative à la mise en œuvre des garanties, s'impose aux Bénéficiaires comme au Tribunal.
- [83] Postérieurement à l'audience, le Tribunal a ainsi et sur ces bases explicitement interrogé la procureure de l'Administrateur en ces termes : « *Me Lessard, Je vous joins les pièces produites de part et d'autre en complément de celles de l'administrateur. J'attire également votre attention sur le fait qu'en fin d'audition ce jour l'entrepreneur a soulevé le caractère déraisonnable du délai de dénonciation par les bénéficiaires du point en arbitrage. Dans la mesure où cet argument n'a*

⁷⁰ Dorcent et Développeurs du Nord inc., [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#), par. 38.

⁷¹ SDC de la copropriété Condos W Édifice 2000 et 9226-0520 Québec inc., [2023 CanLII 102817 \(QC OAGBRN\)](#), par. 134.

⁷² Pagliuca et Bena Construction inc., [2023 CanLII 70165 \(QC OAGBRN\)](#), par. 32-37.

⁷³ Michel et Pro-charpente Inc., [2023 CanLII 51826 \(QC OAGBRN\)](#), par. 22.

pas été fait lors de la conciliation (l'entrepreneur était absent) et que le conciliateur était absent ainsi que vous-même lors de l'audition de ce jour, je vous laisse l'opportunité de faire toute observation à cet égard dans un délai de 15 jours du présent courriel. Silence gardé passé ce délai, je tiendrais pour acquis que vous n'en avez pas à faire ». Aucune réponse n'a été fournie par la procureure.

- [84] Dans les circonstances, le Tribunal n'a d'autre choix que d'infirmer la Décision qui a été prise sur des bases erronées, à savoir que la situation dénoncée avait été connue des Bénéficiaires en 2023 et de rejeter la réclamation des Bénéficiaires.
- [85] Cette sentence défavorable aux Bénéficiaires ne préjuge en rien de leurs droits et recours en vertu d'autres garanties, en particulier celles du *Code civil du Québec*, éventuellement susceptibles de donner lieu à un recours devant les juridictions de droit commun, droits et recours que les Bénéficiaires sont libres d'exercer ou non, selon leur bon jugement, dans les délais prescrits.

Conclusion

- [86] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est, pour les raisons exposées ci-dessus, accueillie.
- [87] En vertu de l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage doivent être partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [88] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au point 1 de la Décision de l'Administrateur du 18 août 2023, dans le dossier de la Garantie : 199253-9885;
- [89] **INFIRME** ladite Décision et rejette la réclamation des Bénéficiaires quant audit point, mais uniquement en ce que cette réclamation fait suite à une dénonciation tardive auprès de l'Administrateur, à savoir faite en dehors du délai raisonnable prévu à l'article 10 (4) du Règlement;
- [90] **RÉSERVE** les droits et recours des Bénéficiaires de s'adresser aux juridictions de droit commun;
- [91] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à charge à parts égales de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[92] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 30 avril 2024

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, arbitre