

**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 de Montréal

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

N° dossier Garantie : 182354-9106

N° dossier GAJD: 20232811

---

Entre

**Michelina Belmonte**

**(Bénéficiaire)**

Et

**Les habitations P.L. Langevin Inc.**

**(Entrepreneur)**

Et

**La Garantie construction résidentielle (GCR)**

**(Administrateur)**

---

**SENTENCE ARBITRALE PRÉLIMINAIRE**

---

Arbitre : R. Néron, LL.B., LL.M., CArb.

Pour le bénéficiaire : Michelina Belmonte

Pour l'entrepreneur : S/O

Pour l'administrateur : S/O

Date de l'audience : Le 12 juillet 2024

Lieu d'audience : Par vidéoconférence

Date de la sentence arbitrale : Le 14 juillet 2024

---

### **Historique**

[1] La réception de l'immeuble a eu lieu le 21 mai 2021 et la présente demande d'arbitrage a été déposée le 28 novembre 2023.

[2] La Bénéficiaire a déposé une dénonciation auprès de l'Administrateur le 20 septembre 2022.

[3] Le conciliateur Jean-Claude Fillion a rejeté la dénonciation de la Bénéficiaire quant au point # 7 le 31 octobre 2023.

[4] Initialement, l'arbitre assigné à la présente affaire était l'arbitre Christian Zarka qui a tenu une conférence préparatoire à l'arbitrage le 22 mars 2024.

[5] Cependant, l'arbitre Zarka ne pouvant continuer à entendre cette affaire, j'ai été dûment désigné le ou vers le 5 juin 2024 afin d'entendre cette affaire.

### **Points en litige**

[6] Les points suivants sont en litige :

**Point 7. Porte Fenêtre (Patio) de la cuisine qui accumule en hiver de la glace de part et d'autre de la porte.**

### **Audience**

[7] Seule la Bénéficiaire s'est présentée à l'audience. Les autres parties, malgré qu'elles aient été dûment signifiées, ne sont pas présentées à l'audience. Compte tenu des délais dans cette affaire et considérant que les parties avaient été dûment signifiées avec les procédures, nous avons procédé comme convenu à l'audience.

### **Témoignage**

[8] La Bénéficiaire affirme qu'elle a signifié à l'Entrepreneur des problèmes avec des fenêtres, dont avec la porte patio qui est l'objet du présent litige, dès juin 2021. Celui-ci a envoyé un représentant de Portes et Fenêtres Boulet afin d'apporter des corrections nécessaires.

[9] Cependant, la Bénéficiaire ajoute qu'il y avait toujours un jour à la porte patio et de la glace s'accumulait autour de celle-ci en hiver. Selon son témoignage, un représentant des Portes et Fenêtres Boulet serait venu à plusieurs occasions entre 2021 et 2022 afin de corriger les problèmes à la porte patio, mais celle-ci était toujours défectueuse.

[10] Or, devant l'inertie de l'Entrepreneur qui ne répondait plus à ses demandes, la Bénéficiaire a déposé une dénonciation auprès de l'Administrateur le 20 septembre 2022 qui a fait l'objet d'une décision de l'Administrateur.

[11] La Bénéficiaire affirme que de la glace s'accumule toujours en hiver autour de la porte et que même les tuiles devant la porte se sont décollées compte tenu de l'humidité et l'accumulation d'eau.

### **Décision de l'Administrateur**

[12] Le 31 octobre 2023, l'Administrateur a rendu une décision portant sur la dénonciation de la Bénéficiaire portant sur la porte patio, soit du point # 7 de son rapport. Dans sa décision, le conciliateur Fillion affirme que ladite porte patio est conforme aux tolérances d'installation acceptables et que les indications démontraient que la porte est bien au niveau.

[13] De plus, aucune accumulation de glace ou de givre excessif au bas de la porte ne fut constaté lors de la visite. En outre, lorsque la porte-fenêtre fut manœuvrée à l'ouverture et à la fermeture de celle-ci, aucune anomalie ne fut remarquée et la porte patio fonctionnait très bien et fermait de façon bien étanche.

[14] Conséquemment, l'Administrateur est d'avis qu'en l'absence de malfaçon, il ne peut donner suite à la présente dénonciation.

### **Rapport d'inspection thermographique**

[15] Le 8 mai 2024, la firme Informex a produit un rapport d'inspection de ladite porte patio. Or, l'inspecteur et expert en bâtiment Dominique Sauvé affirme dans son rapport qu'il a observé plusieurs tentatives localisées afin de réduire la formation de condensation et de glace. Il a même observé l'ajout de coupe-brise aléatoire, à gauche et à droite dans la cavité du dormant de la porte ainsi que l'ajout de pièces balai dans le cadre et sous les panneaux de la porte patio.

[16] Lors de sa visite d'inspection, M. Sauvé a identifié un arc sur le seuil de la porte. Cet arc comporte un point haut dans le centre de la porte et deux points bas aux extrémités du seuil. Il a en outre observé une courbure dans les cadres de chaque côté de la porte, soit un espacement entre les panneaux ouvrants et le cadre.

[17] Au niveau énergétique, M. Sauvé affirme dans son rapport qu'aucune perte énergétique n'est présente sur l'enveloppe du bâtiment au pourtour de la porte patio. Cependant, il a observé plusieurs pertes énergétiques sur les panneaux.

[18] Ces pertes énergétiques se situent dans le haut du panneau fixe, dans les coins supérieurs des panneaux ouvrant, au niveau des poignées et de façon généralisée à la base des trois panneaux de la porte patio. Au toucher, il était même possible de sentir l'air pénétrer aux différents endroits.

[19] Or, selon M. Sauvé, la présence de glace en hiver au bas de la porte s'explique par le peu de ventilation à cet endroit, et ce en raison du positionnement des sorties de ventilations au plancher. Il est à souligner que plusieurs photos se retrouvent dans le rapport de M. Sauvé démontrant l'accumulation de givre autour de la porte patio.

[20] En conclusion, M. Sauvé est d'avis que l'installation de la porte patio est défectueuse et provoque des courbures et le manque d'étanchéité de celle-ci. Cette situation provoque aussi le décollement des tuiles de plancher en céramique. M. Sauvé recommande que la porte soit réinstallée dans son ensemble, et ce afin de rétablir l'intégrité de la construction.

## Analyse

### **Délai de dénonciation**

[21] Dans un premier temps, il est important d'examiner les délais de dénonciation des problèmes de la porte patio à l'Administrateur.

[22] Comme mentionné précédemment, le Point en litige devant moi a été dénoncé à l'Administrateur le 20 septembre 2022, malgré l'observation de la problématique dès juin 2021.

[22] Or, selon les termes de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, plus particulièrement au paragraphe 2 dudit article, le bénéficiaire doit transmettre sa réclamation par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux.

[23] Ledit article se lit 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 :*

*2° La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

[24] Par conséquent, pour la mise en œuvre de la garantie, et tel que précisé dans ledit article, les bénéficiaires devaient également transmettre par écrit leur réclamation à l'entrepreneur et en transmettre une copie à l'administrateur dans un délai raisonnable de la date après la découverte des malfaçons.

[25] Or, la réclamation de la Bénéficiaire n'a été transmise par écrit à l'administrateur qu'en date du 20 septembre 2022, soit un délai de plus d'un an après la découverte de la malfaçon alléguée. Il est à souligner que de façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois.

[26] En conséquence, il importe à ce stade-ci d'examiner la preuve afin de déterminer si un délai de plus d'un an est raisonnable dans ces circonstances.

[27] En l'espèce, la Bénéficiaire a dénoncé auprès de l'Entrepreneur la malfaçon à la porte patio dès juin 2021. L'Entrepreneur a tardé à répondre et à même envoyé un représentant de Portes et Fenêtres Boulet afin de regarder la problématique. Comme confirmé par la Bénéficiaire, un représentant de Portes et Fenêtres Boulet est venu à plusieurs reprises sur une période d'un an. Ce n'est que l'année suivante, alors que l'Entrepreneur ne répondait plus à ses demandes, qu'elle a décidé de déposer une dénonciation auprès de l'Administrateur.

[28] En espèce, je trouve raisonnable que la Bénéficiaire se fie à l'Entrepreneur afin de régler la problématique de la porte patio, vu qu'il lui disait qu'il faisait quelque chose afin de régler le problème. En outre, il ne faut pas ignorer que le problème de la porte patio ne se manifeste que quelques mois par année, pendant l'hiver. Ici, la Bénéficiaire n'a pu bénéficier que de l'hiver 2022 afin d'observer le problème de glace autour de la porte patio. Tout cela ne peut retenu contre la Bénéficiaire.

[29] Il est à souligner que je suis également d'avis que le caractère raisonnable du délai de dénonciation doit s'apprécier au cas par cas en fonction des circonstances propres à chaque dossier.

[30] En outre, selon l'article 35.1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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. Or, c'est ce qui s'est exactement passé en l'espèce, quand l'Entrepreneur faisait son possible afin de régler les problèmes à la porte patio en envoyant un représentant de Portes et Fenêtres Boulet chez la Bénéficiaire.

[31] Pour ces motifs, je conclus que la Bénéficiaire a dénoncé dans les délais son problème d'infiltration d'eau à l'Administrateur.

### **Problème à la Porte Patio**

[32] Deuxièmement, en me basant sur le témoignage crédible et digne de foi de la Bénéficiaire ainsi que sur le rapport d'expert de M. Sauvé, j'arrive à la conclusion selon la balance de probabilité que la porte patio fait jour et que du givre s'accumule autour de celle-ci. Il y a donc une malfaçon non seulement apparente, mais également réelle dans son installation.

[33] Or, il importe que la porte patio soit changée, ainsi que le cadre qui la soutient et les tuiles de plancher qui sont décollées en raison de la mauvaise installation. Il est aussi important que le réparateur s'assure qu'il n'y a pas de moisissure accumulée dans les murs adjacents de celle-ci en raison de son manque d'étanchéité.

[34] En outre, il est important de n'avoir une porte patio qu'avec deux panneaux et non avec trois panneaux comme c'est le cas présentement, et ce afin d'éviter les infiltrations d'eau.

### **Conclusion**

[35] Par conséquent, vu la preuve et le Règlement, le Tribunal d'arbitrage conclut de rejeter la décision de l'Administrateur et d'accueillir la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

### **Frais d'expertise**

[36] L'article 124 du Règlement stipule que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au bénéficiaire lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[37] Or, considérant la pertinence du rapport de M. Sauvé d'Informex qui a visité et examiné les lieux et dont les services ont été spécifiquement retenus par la Bénéficiaire afin de soutenir sa position, le tribunal est d'avis que l'Administrateur devrait assumer les frais de son rapport d'inspection, au coût de \$ **1,332.79**.

### **Frais d'arbitrage**

[38] Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les frais d'arbitrage 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. Or, les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les coûts seront à la charge de l'Administrateur.

## **DECISION**

### **PAR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

**REJETTE** la décision de l'Administrateur du 31 octobre 2023 quant à la mauvaise installation de la porte patio – accumulation de glace de part et d'autre de la porte.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs en changeant la porte patio avec une porte patio à deux panneaux, ainsi que son ensemble et de réparer les tuiles décollées au plancher dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours à partir de la présente date, en conformité avec les règles de l'art ;

**ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser dans les trente prochains jours la somme de \$ **1,332.79** à la Bénéficiaire pour ses frais encourus pour l'obtention d'un rapport d'expertise.

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais d'arbitrage encourus dans le cadre de la présente procédure, conformément au Règlement, avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture émise par GAJD, après un délai de grâce de 30 jours.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé ce 14<sup>e</sup> jour du mois de juillet 2024.



---

**Robert Néron**, Arbitre