TRIBUNAL D'ARBITRAGE

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 : CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

Canada

Province de Québec

Dossiers No: S23-103101-NP

Fotso Levy Chantal

et

Joëlle Pascale Timma Toupé

(« Bénéficiaires)

C

9615296 Canada inc. / Le Groupe Gérik

(« Entrepreneur »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)

(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre: Michel A. Jeanniot, ClArb.

Pour les Bénéficiaires : Fotso Levy Chantal et Joëlle Pascale Timma Toupé

Pour l'Entrepreneur : 9615296 Canada inc. / Le Groupe Gérik

Pour l'Administrateur : Absent

Date de l'audience : 13 juin 2024

Date de la Décision arbitrale : 23 juillet 2024



Identification complète des parties

Bénéficiaires:

Fotso Levy Chantal

Joëlle Pascale Timma Toupé

168, rue du Pirée

Gatineau, (Québec) J9J 4A8

Entrepreneur:

9615296 Canada inc. / Le Groupe Gérik

95, boulevard de la Technologie, bureau 112

Gatineau (Québec) J8Z 3G4

Et son représentant :

Monsieur Rui Perdigao

Administrateur:

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

4101, rue Molson, bureau 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et sa procureure:

Me Valérie Lessard

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

4101, rue Molson, bureau 300 Montréal (Québec) H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage :

Me Michel A. Jeanniot

Arbitre/CCAC
Place du Canada

1010, rue de la Gauchetière ouest

Bureau 950

Montréal (Québec) H3B 2N2



<u>Mandat</u>

L'arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 15 janvier 2024.

Extraits pertinents du Plumitif

14-09-2023	Décision de l'Administrateur.
31-10-2023	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
15-01-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre.
22-02-2024	Demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'un appel conférence / conférence préparatoire de gestion.
06-03-2024	Réception du cahier des pièces de l'Administrateur et avis à l'effet que ce dernier n'a pas l'intention de participer à l'audition d'arbitrage ni de faire aucune représentation, jugeant la décision rendue conforme au Règlement.
06-03-2024	Courriel de Me Valérie Lessard qui annonce être l'avocate désignée au dossier pour représenter la GCR.
07-03-2024	Retransmission aux parties des pièces au dossier suite à une demande des Bénéficiaires.
07-03-2024	Demande de l'Entrepreneur pour adresser toutes communications désormais à M. Éric Leney, directeur des opérations, et M. Rui Perdigao.
07-03-2024	Courriel aux parties pour confirmer la date de l'appel conférence, soit le 28 mars 2024.
21-03-2024	Courriel de Me Valérie Lessard confirmant que finalement, l'Administrateur ne participera pas à l'arbitrage.
28-03-2024	Audioconférence / conférence préparatoire de gestion.
03-04-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance tenue le 28 mars 2024.
06-04-2024	Réception des pièces des Bénéficiaires.
30-05-2024	Transmission par courriel aux parties du lien pour participer à l'audience en visioconférence fixée au le 13 juin 2024.
13-06-2024	Audience.
23-07-2024	Décision arbitrale.



LISTE DES ADMISSIONS

- [1] Puisque non contredite par la demande d'arbitrage, les admissions sont :
 - [1.1] Il s'agit d'un bâtiment imbriquant deux unités superposées.
 - [1.2] Le contrat de vente a été signé le 26 mars 2018.
 - [1.3] Le contrat de garantie a été signé le 26 mars 2018
 - [1.4] La réception du bâtiment est en date effective du 1er juin 2018.
- [2] Il s'agit donc de grief (s) véhiculé (s) entre la troisième (3ème) et la cinquième (5ème) année de la garantie en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

- [3] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage initiée par les Bénéficiaires en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après « le Règlement ») d'une décision de l'Administrateur GCR du 14 septembre 2023 concernant une propriété (ci-après « Propriété ») sise au 168, rue du Pirée, reçue par le CCAC le 31 octobre 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 15 janvier 2024.
- [4] Cette audience fait suite aux conférences de gestion du 28 avril et du 28 mars 2024.
- [5] Par courriel du 21 mars 2024, l'Administrateur, sous la plume de Madame Valérie Lessard, a affirmé, en temps et en lieu propices, avant l'audience, que l'Administrateur n'entendait pas y participer, et de façon plus précise, elle s'exprime ainsi :

Dans le cadre du dossier mentionné en rubrique, venant de recevoir les instructions de ma cliente la GCR, je confirme que la conciliatrice et moi-même ne participeront pas à l'arbitrage, non plus qu'à la conférence de gestion. Nous nous en remettons à la décision de l'Administrateur, laquelle pour nous est complète.

- [6] Les Bénéficiaires portent en arbitrage la décision de l'Administrateur du 14 septembre 2024 puisque l'Administrateur refuse de reconnaître les postes de réclamation quant aux points suivants:
 - [3.1] Point 1: « Fenêtres déficientes »;
 - [3.2] Point 2: « Plomberie déficiente »;
 - [3.3] Point 3: « Moisissures au plafond de la salle de bain du sous-sol »;



- [3.4] Point 4: « Fissure au mur de fondation ».
- [7] De façon très sommaire, l'Administrateur, par le biais de son conciliateur, ne fait droit aux postes de réclamations / griefs des Bénéficiaires puisque d'opinion que :
 - [7.1] **Point 1**: Les délais de dénonciation sont déraisonnables puisque les Bénéficiaires ont attendu plus de vingt-quatre mois après le constat avant d'en informer l'Administrateur.
 - [7.2] **Point 2**: La situation que dénoncent les Bénéficiaires ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction tel que visé par l'article 2118 du Code civil du Québec.
 - [7.3] **Points 3 et 4** : Les délais de dénonciation sont déraisonnables puisque les Bénéficiaires ont attendu plus de vingt-quatre mois après le constat avant d'en informer l'Administrateur.

LA PREUVE

[8] Tel qu'il en est coutume, le Tribunal ne reprendra pas ici tous et chacun des éléments de preuve (testimoniale et documentaire) soumis lors de l'audience, il ne fera le décompte que des éléments charnières de son processus décisionnel.

Les Bénéficiaires représentent ce qui suit :

<u>Selon le témoignage de Madame Espérance Tsioko Mwambuyi (ci-après « Locataire »):</u>

- [9] La Locataire est la première occupante de l'unité à l'étage, et ce, depuis sa construction en mai 2018. Elle possède un bail en date du 1^{er} juin 2018, depuis reconduit sans interruption.
- [10] Fait important à noter, la Propriété est constituée de deux (2) unités superposées, les Bénéficiaires (propriétaires) occupent le rez-de-chaussée alors que la Locataire occupe le logement à l'étage.
- [11] Le ou vers le mois de septembre 2018, la Locataire remarque qu'une fois certaines fenêtres ouvertes, cette dernière n'est plus en mesure de les refermer. Elle procède donc à la dénonciation de ces défauts auprès de l'Entrepreneur, Groupe Gérik (ciaprès « **Gérik** »), seulement quelques mois après son arrivée en 2018.
- [12] Toujours en 2018, suite à cette dénonciation, Gérik envoie un représentant pour tenter de fermer les fenêtres manuellement dont la tentative s'avérera sans succès.
- [13] Lors d'une deuxième tentative, « une autre personne se déplace [sic] », cette foisci, semblerait-il, avec un niveau, pour réitérer la tentative de fermeture desdites fenêtres qui s'avèrera encore une fois infructueuse. Il apparaît que l'ouverture et le cadrage s'arriment mal. Les fenêtres « seraient penchées [sic] ».

- [14] Gérik mobilise une troisième et dernière fois du personnel, en 2018, aux fins susmentionnées. Les fenêtres sont finalement fermées de manière mécanique, par l'extérieur.
- [15] Suivant cette tentative, l'Entrepreneur avertit la Locataire (oralement) de ne plus les rouvrir jusqu'à nouvel ordre et que les fenêtres représenteraient un « défaut de construction », l'installation en serait la cause.
- [16] La Locataire respecte les directives de l'Entrepreneur et cesse d'utiliser les fenêtres défaillantes. Cette dernière finit par « *oublier l'existence de ces fenêtres* » et cellesci sortent de l'usage quotidien du logement.
- [17] Cette dernière soutient que « aucun test en bonne et due forme n'a été fait [sic] » des fenêtres problématiques lors de l'inspection préachat par les Bénéficiaires.
- [18] Quelques années plus tard et suivant l'achat de l'immeuble en février 2021 par les Bénéficiaires, l'occurrence d'un dégât d'eau en janvier 2023, dans le logement de la Locataire, amène cette dernière à dénoncer le problème d'eau échéant aux Bénéficiaires, et par le fait même, les avise que depuis septembre 2018, certaines fenêtres de son logement sont affectées d'un désordre et qu'elles n'ont pas été ouvertes depuis des années.
- [19] Ainsi, ce serait véritablement lors de cette dénonciation en début d'année 2023, selon Mme Mwambuyi, que les Bénéficiaires ont pris connaissance des défauts inhérents aux fenêtres déficientes et se sont empressés de les dénoncer à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans les quelques mois, voir semaines suivantes.

Selon le témoignage de Madame Joëlle Pascale Timma Toupé (Bénéficiaire):

- [20] Les Bénéficiaires procèdent à l'achat de la Propriété en février 2021.
- [21] Ces derniers avaient la ferme conviction, lors de l'achat, de transiger directement avec l'Entrepreneur, constructeur de la Propriété. Or, séance tenante, le 13 juin 2024, les Bénéficiaires apprennent que la situation factuelle est tout autre.
- [22] Il s'avère plutôt que l'Entrepreneur a vendu et livré la Propriété à une compagnie de portefeuille qui lui est associée, 10805998 Canada Inc. (ci-après « 108 ») avec un rapport de parachèvement à l'appui.
- [23] En effet, les Bénéficiaires ont transigé avec un employé qui représentait simultanément tant la compagnie 108 que le Groupe Gérik, au moment de l'achat en février 2021 par les Bénéficiaires.
- [24] En somme, ils ont cru qu'ils achetaient directement à l'Entrepreneur la Propriété et ignoraient que cette dernière a fait préalablement l'objet d'une vente en 2018.
- [25] Notons que la conséquence directe de cette vente antérieure fut de déclencher la garantie légale prévue au *Règlement* dès la livraison de l'unité en 2018.

- [26] Pour rappel, la Propriété est située au 168, rue du Pirée et est composée de deux unités, l'unité 1, à l'étage, et l'unité 2, au rez-de-chaussée. La Locataire habite l'unité 1, située à l'étage, alors que les Bénéficiaires résident au rez-de-chaussée, à l'unité 2.
- [27] En l'espèce, lors de l'inspection préachat par les Bénéficiaires, en février 2021, plusieurs défauts ont été constatés, notamment « un gros défaut de moisissures dans le plafond de la salle de bain de l'unité et des fissures dans les murs extérieurs ».
- [28] Les Bénéficiaires dénoncent donc cette découverte auprès de l'Entrepreneur Gérik, qui se serait ensuite engagé à procéder à la réparation au courant de l'été suivant.
- [29] Toutefois, l'Entrepreneur ne fit jamais cette réparation.
- [30] Il faudra attendre jusqu'en janvier 2023, au moment où les Bénéficiaires constatent de la moisissure dans un coin du mur de la cuisine du rez-de-chaussée (unité #2), pour que la Locataire annonce à ces derniers qu'elle a subi un dégât d'eau récemment, et subsidiairement, que certaines fenêtres du logement ne se referment pas une fois ouvertes, et donc que, sur instruction de l'Entrepreneur, le mécanisme est condamné.
- [31] Les termes des Bénéficiaires sont clairs : « Gérik n'ont pas respecté leur parole donnée et nous ont vendu le duplex sans nous informer de ces défauts [sic] ».
- [32] Concernant le point 1 : « Fenêtres déficientes », les Bénéficiaires représentent ce qui suit :
 - [32.1] L'Administrateur rejette la réclamation puisqu'il est d'avis que les Bénéficiaires ont attendu plus de 24 mois, ce qui constitue un délai déraisonnable, après le constat avant d'en informer l'Administrateur.
 - [32.2] Les Bénéficiaires soutiennent, quant à eux, que le défaut a été constaté en 2019, mais seulement par la Locataire, et qu'ils n'ont été au courant de cette situation qu'à partir de janvier 2023.
 - [32.3] En aucun cas, ils n'auraient découvert les troubles relatifs aux fenêtres déficientes au courant de l'année 2021, comme l'affirme l'Administrateur.
 - [32.4] Au soutien de leur prétention, les Bénéficiaires déposent notamment en pièce des échanges de courriels avec Madame Delage de la Garantie Construction Résidentielle (PJ-2 et PJ-4) et des échanges avec l'Entrepreneur (PJ-3) étayant la date de découverte des défauts de construction lors de l'année 2023.
 - [32.5] Ils affirment par ailleurs que rien n'appuie les prétentions d'une découverte du désordre affectant les fenêtres en 2021 dans leur correspondance ou où que ce soit. Les Bénéficiaires suggèrent que cette affirmation peut venir

- d'une interprétation erronée du rapport d'inspection préachat 2021 (**PJ-6**) où certains vices sont mentionnés mais lequel passe sous silence les défauts mentionnés ci-haut associés aux fenêtres.
- [32.6] En somme, il n'y aurait eu que quelques semaines, c'est-à-dire un délai raisonnable, entre la constatation du niveau de la gravité du désordre concernant les fenêtres (qui n'apparaît pas dans le rapport d'inspection préachat de 2021 (PJ-6)), et l'avis envoyé à l'Entrepreneur et l'Administrateur.
- [33] Concernant le point 2 : « *Plomberie déficiente* », les Bénéficiaires représentent ce qui suit :
 - [33.1] L'Administrateur est d'avis que la situation dénoncée au mois de décembre 2022, soit en cinquième année de garantie, ne peut satisfaire les critères de vice majeur.
 - [33.2] Ainsi, en l'absence de vice de construction, l'Administrateur a rejeté la réclamation.
 - [33.3] Les Bénéficiaires, séance tenante, consentent à la position de l'Administrateur et ne souhaitent plus faire recours sur ce point.
- [34] Concernant les points 3 et 4 : « Moisissures au plafond de la salle de bain du soussol » et « Fissure au mur de fondation »
 - [34.1] L'Administrateur a rejeté la réclamation puisqu'étant d'avis que les Bénéficiaires ont attendu plus de 24 mois après le constat des vices, ce qui constitue un délai déraisonnable, avant d'en informer l'Administrateur.
 - [34.2] Les Bénéficiaires admettent que les défauts ont été constatés au courant de l'hiver 2021, lors de l'inspection préachat (PJ-6), et donc qu'ils ont attendu plus de 24 mois avant de dénoncer la situation auprès de l'Administrateur.
 - [34.3] Cependant, les Bénéficiaires n'ont pas agi promptement pour aviser de cette situation puisque ces derniers s'étaient préalablement entendus avec l'Entrepreneur Gérik pour que ce dernier procède à la réparation au courant de l'été suivant.
 - [34.4] En croyant à la perspective de cette entente, les Bénéficiaires n'y voyaient pas une justification suffisante pour requérir au processus prévu au Règlement.
 - [34.5] À leur grand dam, l'Entrepreneur ne procédera pas à ladite réparation.
 - [34.6] Par ce fait, les Bénéficiaires auraient écoulé le délai raisonnable de dénonciation en agissant de bonne foi auprès de l'Entrepreneur en lui laissant une dernière chance de régler son défaut.

L'Entrepreneur représente ce qui suit :

Témoignage de Monsieur Rui Perdigao :

- [35] Le Groupe Gérik a construit et livré la résidence sise au 168, rue du Pirée, le 31 mai 2018, à la société 108, avec un rapport de parachèvement à l'appui.
- [36] Cette entreprise (108) liée à Groupe Gérik a détenu la Propriété pendant presque trois ans, qui l'a ensuite vendue en faveur des Bénéficiaires.
- [37] Ce modèle d'habitation, qui serait apprécié des investisseurs, fait partie d'un modèle de bâtiment inchangé depuis plusieurs années : « le modèle Duplex Harmonie ». Selon l'Entrepreneur tout était parfait et tout semblait fonctionner normalement au moment de sa livraison à 108.
- [38] Lors de l'acquisition en février 2021 par les Bénéficiaires, ces derniers mandatent un inspecteur en bâtiment afin de faire une inspection préachat exhaustive.
- [39] Au niveau du rapport d'inspection, l'Entrepreneur souligne que ce dernier fait état que les fenêtres, dans leur état général, ont été inspectées et opérées afin de déterminer l'état de leurs fonctionnements et de leurs mécanismes. Après vérifications, aucune déficience apparente n'a été décelée.
- [40] Par ailleurs, l'Entrepreneur semble mal s'expliquer comment un de ses représentants a pu qualifier le désordre affectant les fenêtres de « défaut de construction » alors qu'aucune fissure dans le thermo-verre ou encore qu'aucun problème d'isolation n'ait été découvert. De plus, selon l'Entrepreneur, aucune pièce justificative ne permet de supporter les allégations des Bénéficiaires.
- [41] Ensuite, concernant la plomberie, le rapport d'inspection fait mention de plusieurs mises à l'essai à l'égard de nombreux robinets, chasse d'eau, et ce, simultanément, puis d'une vérification des valves d'arrêts, des tuyaux et des joints sans y avoir décelée une anomie majeure au courant de ces tests.
- [42] De plus, aucune fuite d'eau et aucun dommage n'ont d'ailleurs été observés sur les conduits de ventilations et les évents de plomberie, les drains de planchers ou encore sous l'évier.
- [43] Concernant les signes de moisissures et les cernes aux murs, l'Entrepreneur soutient que ces faits signalent un taux d'humidité élevé, mais en aucun attribuable à un défaut de construction, mais plutôt à une usure et utilisation de la douche qui ne peuvent relever de sa faute.



- [44] Au niveau des fissures au mur de fondation, l'Entrepreneur concède qu'il puisse en avoir, mais rejette toute responsabilité lui étant attribuable. En effet, une fissure peut apparaître, sans pour autant présenter un risque d'infiltration ou de glissement, tant que cette dernière demeure à l'intérieur des limites établies par le *Guide de performance de l'APCHQ* alors en vigueur.
- [45] En somme, conformément au rapport de parachèvement et d'inspection, l'Entrepreneur soutient avoir fourni un bâtiment conforme aux règles de l'art dont les seuls défauts, tolérables, sont attribuables à l'usure normale du temps qui ne sauraient rencontrer les critères d'un défaut de construction.

ANALYSE ET MOTIFS

- [46] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours des Bénéficiaires. Ce sont ces derniers qui sont en demande, ils ont donc le fardeau de preuve, bien que ce fardeau ne soit pas indu.
- [47] Avant d'amorcer l'analyse pour disposer du litige et en tout temps pertinent aux présentes, il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient donc en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres Lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du Règlement qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties et au surplus, les tribunaux ont établi le caractère d'ordre public du Règlement. À cet effet, le tribunal réfère notamment aux propos de l'Honorable Pierrette Rayle qui s'exprimait pour la Cour d'appel du Québec sur cette question :

Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie qui souscrit par les bénéficiaires de la garantie.

- [48] Il convient également de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du *Règlement*:
 - 7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.



[...]

- 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 :
 - 1. [...]
 - 2. [...]
 - 3. [...]
 - 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, lequel ne peut excéder 6 mois 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 dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.
- [49] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons. Pour bien cerner ces notions, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé, en vertu de la Loi sur le bâtiment de l'application du Règlement:
 - [49.1] Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- [49.1.1] les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;
- [49.1.2] les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
- [49.1.3] les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire;
- [49.1.4] les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.
- [49.2] Vices ou malfaçons: Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « Règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité: il s'agit de défauts mineurs.
- [49.3] Vices cachés: Un vice caché est un défaut d'une chose tel qu'il la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou l'aurait achetée à moindre prix s'il en avait eu connaissance
- [49.4] Vices de construction : Désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique du bien ou d'un élément d'équipement faisant indissociablement corps avec lui qui rendent le bien ou lesdits équipements impropres à leur destination normale ou affectent la solidité de l'ouvrage.
- [50] Il ressort de l'ensemble de ces dispositions que « le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, mis en vigueur en vertu de la Loi sur le bâtiment, a été institué par le gouvernement du Québec afin de protéger les acheteurs et d'améliorer la qualité des constructions neuves ».
- [51] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où il avait été appelé :

Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins



formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle.

- [52] C'est donc dans le cadre d'une relation fortement réglementée, dont le contenu est dicté par un règlement d'ordre public, que le présent tribunal est appelé à analyser le différend des parties à l'arbitrage.
- [53] En l'espèce, le Tribunal doit donc déterminer :
 - [53.1] La date de découverte du vice allégué ;
 - [53.2] Si le délai entre la date de découverte du désordre et la date de dénonciation du vice constitue un délai déraisonnable ;
 - [53.3] Considérant être entre la troisième (3ème) et la cinquième (5ème) année de la garantie, les désordres constatés constituent-ils un « vice de construction » au sens du *Règlement*.

JUGÉ:

Point 1: « Fenêtres déficientes »

- [54] Est-ce que les Bénéficiaires ont dénoncé les désordres allégués affectant les fenêtres dans les délais prescrits par le *Règlement* ?
- [55] Et si cette réponse est positive, il restera à trancher le déficit d'usage des trois (3) fenêtres.
- [56] En effet, le Règlement énonce et encadre les obligations respectives de l'Entrepreneur et de l'Administrateur envers les Bénéficiaires. L'Administrateur assume à l'égard des Bénéficiaires les obligations légales ou contractuelles de l'Entrepreneur si celui-ci n'y satisfait pas, et ce, à l'intérieur des limites prévues au Règlement.
- [57] 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 :

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 dénoncé, 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;

[58] À cet effet, l'article 2118 du Code civil du Québec énonce :



- 2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.
- [59] Conséquemment, le Tribunal doit décider en vertu de la garantie qui couvre la réparation des vices cachés ou des vices majeurs menant à la perte de l'ouvrage, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux, lorsque dénoncé par écrit à l'Entrepreneur ainsi qu'à l'Administrateur, dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de pertes ou de vices graduels, de leur première manifestation.
- [60] En ce sens, concernant le délai raisonnable de dénonciation, de manière générale « il est de jurisprudence constante que ce délai raisonnable est d'environ six (6) mois de la découverte des malfaçons ou des vices cachés, selon les circonstances propres à chaque cas »¹
- [61] De plus, la jurisprudence autant arbitrale qu'en provenance des tribunaux étatiques établit que le vice caché, le vice de conception, le vice de construction et de réalisation de l'ouvrage, souvent appelés vices majeurs, sont des vices qui sont graves, qui engendrent une dégradation du bâtiment, le rendent partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné pour ne rien dire de mettre en péril sa solidité ou sa stabilité ou causent des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans l'utilisation du bâtiment.
- [62] Le tribunal arbitral rappelle qu'aux termes des articles 2803 et 2804 du C.c.Q., le fardeau de la preuve de l'existence d'un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage et de la preuve de la perte actuelle ou potentielle qu'il entraîne repose sur les épaules du demandeur, qui, dans l'instance, sont les Bénéficiaires :
 - 2803. 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.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante

¹ Robichaud et Jacques Cloutier et Fils inc. (O.A.G.B.R.N. 2022-12-12), AZ-51910675

- [63] Donc, pour avoir gain de cause sur les points soumis à l'arbitrage, les Bénéficiaires doivent avoir fait la preuve par prépondérance des probabilités que la déficience dénoncée à l'Administrateur constitue un vice de construction ou de réalisation de l'ouvrage et que la perte (actuelle ou potentielle) résulte dudit vice
- [64] Les questions en litige sont tant sur la forme (déclinatoire) que sur le fond des demandes d'arbitrage.
- [65] Sur la forme, l'Administrateur nous représente que le délai de connaissance entre le moment où les Bénéficiaires sont informés d'une possible problématique et la date à laquelle la problématique a été dénoncée à l'Administrateur n'a pas été respecté.
- [66] En l'espèce, la preuve soumise par le Bénéficiaire fait état que ces derniers ont pris connaissance la gravité du désordre affectant les fenêtres lors de la visite du logement de la locataire en janvier 2023. Suivant cette découverte, les Bénéficiaires procèdent à la dénonciation de ce défaut par le biais du Formulaire de dénonciation, le 6 février 2023.
- [67] Pour les motifs ci-haut repris, sur ce point, je ne retiens pas le moyen préliminaire.
- [68] Cette question est d'ailleurs superfétatoire puisque, sur le fond, considérant la preuve offerte, sur la foi des pièces et documents mis en preuve et parce qu'il est acquis que nous sommes entre la troisième (3ème) et la cinquième (5ème) année de la garantie, le soussigné ne peut qualifier la problématique de « vice de construction » (en opposition à « malfaçon » ou « vice caché »), s'il ne maintient la décision de l'Administrateur sur cette question de délai.
- [69] L'auteur Vincent Karim nous offre copie de certains chapitres de son ouvrage. J'extrais de cet ouvrage certains passages (p. 451):
 - ... il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie importante de celui-ci et que le vice compromette cette solidité ou rend difficile son utilisation...
 - ... démontrer la présence d'un risque ou d'un danger sérieux pouvant cause la perte potentielle de l'ouvrage...
 - ... la seule menace de destruction de l'immeuble, attribuable à un vice de construction, constitue en soi un préjudice réel et suffisant pour engager la responsabilité du constructeur au sens de 2118 C.c.Q....
- [70] Dans certaines circonstances, le Tribunal se doit d'étudier le caractère du vice soulevé afin de déterminer quelle disposition du plan trouve application s'il en est.



- La jurisprudence et la doctrine ont fixé des paramètres différents à certains des critères que l'on retrouve visés aux différents alinéas de l'article 27 du *Règlement*.
- [71] Selon la preuve offerte, nous sommes en présence d'un désordre ou malfaçon portant sur la qualité technique de l'ouvrage ou d'un élément de son assemblage faisant indissociablement corps avec lui, mais qui ne rendent pas l'ouvrage impropre et n'affecte l'intégrité de l'ouvrage et/ou ne constitue pas un danger « pour la vie de l'homme en société ».
- [72] Le Tribunal accepte d'emblée, bien qu'aucune preuve directe n'en fut faite que le coût (\$) pour corriger vice et malfaçon est outrageux puisqu'il s'agit possiblement de rejouer l'ensemble des ouvertures extérieures de la bâtisse. L'ampleur financière n'est toutefois pas un facteur à considérer. C'est donc à regret que le Tribunal doit réitérer que ce sont des désordres qui portent sur la qualité technique de l'ouvrage et de leur assemblage et bien qu'indissociables au bâtiment en faisant corps avec lui, leurs défauts ne rendent pas l'ouvrage impropre, n'affectent pas l'intégrité de l'ouvrage et ne constituent pas un danger « pour la vie des hommes en société ».
- [73] À cet effet, le Tribunal rappelle que l'arbitre désigné est autorisé par la Régie du bâtiment à trancher tout différend découlant des plans de garantie. Ceci inclut toute(s) question(s) de fait(s), de droit et de procédure(s). Par contre, la réclamation doit prendre source et/ou souche dans le Règlement.
- [74] Pour cette raison, le Tribunal ne peut faire droit à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et se doit de maintenir la décision de l'Administrateur.

Décision

[75] Suivant l'appréciation des faits du Tribunal, de la Loi et de la jurisprudence connue ainsi qu'en dépit qu'il s'agisse de malfaçon ou à la rigueur de vice caché et qu'il s'agisse, sans contredit, d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 1 « Fenêtre déficiente ».

Point 3: « Moisissures au plafond de la salle de bain du sous-sol »

Point 4: « Fissure au mur de fondation »

- [76] Le Tribunal étant d'avis que les faits pertinents sont identiques concernant les points de réclamation 3 et 4, ces derniers seront traités conjointement.
- [77] Est-ce que les Bénéficiaires ont dénoncé les problématiques alléguées dans les délais prescrits par le Règlement et la qualification des désordres de malfaçon, de

- vice caché ou de vice de construction a-t-elle une influence sur le résultat de l'analyse ?
- [78] En l'espèce, les Bénéficiaires admettent que ces derniers ont pris connaissance des défauts allégués, à savoir de la moisissure au plafond de la salle de bain du rez-de-chaussée et des fissures au mur de fondation, au moment de l'inspection préachat en février 2021.
- [79] Or, selon les Bénéficiaires, ces derniers n'auraient procédé à la dénonciation en temps opportun prévu au *Règlement* puisqu'une entente était intervenue entre l'Entrepreneur et ces derniers suite à la dénonciation à l'égard de l'Entrepreneur des désordres susmentionnés, afin que le Groupe Gérik « *vienne effectuer les réparations au courant de l'été prochain [sic]* ».
- [80] Toutefois, rien n'a été soumis par les Bénéficiaires comme preuve probante permettant de constater la tenue d'une telle entente entre les Parties et à plus forte raison, rien n'a été soumis et retenu envers l'Entrepreneur, concernant un comportement ou une allégation, qui aurait ainsi laissé croire aux Bénéficiaires que celui-ci s'engageait formellement à réaliser les travaux requis.
- [81] Subsidiairement et en tout temps pertinent aux présentes, le Tribunal rappelle que le Règlement fait état que le non-respect du délai de dénonciation par les Bénéficiaires leur est opposable si le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie est échu depuis plus d'un an bien que les circonstances permettent d'établir que les bénéficiaires ont outrepassé ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.
- [82] En l'espèce, le délai entre l'engagement de l'entrepreneur et la dénonciation est d'approximativement 24 mois. Avec respect, ce délai est déraisonnable.

Décision

[83] Considérant ce qui précède, le Tribunal est d'avis que le non-respect du délai de dénonciation par les Bénéficiaires leur est opposable, et de ce fait, rejette la réclamation des Bénéficiaires et maintient la décision de l'Administrateur en l'instance concernant le point 3 « moisissures au plafond de la salle de bain du soussol » et le point 4 « Fissure au mur de fondation ».

LES COÛTS D'ARBITRAGE

[84] En vertu de l'article 123 sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et puisque les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause sur aucun des aspects de leur réclamation, l'arbitre départage les frais en utilisant, cette fois-ci, à bon escient



l'article 116 du Règlement et condamne les Bénéficiaires à payer la somme de 25,00 \$ et le reliquat à l'Administrateur.

CONCLUSION

[85] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal se doit d'accepter et de maintenir la décision de l'Administrateur et de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (les Bénéficiaires) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher des correctifs et des compensations qu'ils réclament, sujets bien entendu aux règles de droit commun et à la prescription civile.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [86] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [87] MAINTIENT la décision de l'Administrateur.
- [88] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à être départagé entre les Bénéficiaires pour la somme de 25,00 \$ et le reliquat à Garantie Construction Résidentielle et conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.
- [89] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par les Entrepreneurs, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

