

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier Soreconi n°: 242802001 et 241404001

LORA DISCENZA;

Et

NUNZIO CIOFFI

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

c.

CONSTRUCTION TRILIKON CONSTRUCTION INC.;

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR) ;

(ci-après l'« **Administrateur** »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Philip Hershmann
Pour les Bénéficiaires :	Madame Lora Discenza et Monsieur Nunzio Cioffi
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Nicola Trinci
Pour l'Administrateur :	absent
Date de l'audition :	24 septembre 2024



Date de la Décision :

12 novembre 2024

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

Madame Lora Discenza
Monsieur Nunzo Cioffi
12328, 4^e Avenue
Montréal (Québec) H1E 3S6

Entrepreneur :

Nicola Trinci
9200 Boulevard Perras, bureau 2
Montréal (Québec) H1E 6T5

Administrateur :

Garantie de construction Résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Arbitre :

Philip Hershman
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial
Place du Canada
1010, rue de la Gauchetière Ouest, suite 950
Montréal (Québec) H3B 2N2



I. INTRODUCTION

Mandat et juridiction

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné les 7 mars et 26 avril 2024, le tout suite à des réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** »).
- [2] Aucune objection concernant la compétence du Tribunal n'ayant été soulevée par les parties, celle-ci a donc été confirmée.
- [3] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou de l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée, l'ensemble des pièces étant admis de part et d'autre.
- [4] La présente décision ne limite en rien les droits des Bénéficiaires à l'égard de l'Entrepreneur, lesquels pourront être exercés devant un tribunal de droit commun, comme confirmé dans l'affaire *Vachon et al. c. Entreprise Ricbo inc.*[1].

LITIGE

- [5] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par les Bénéficiaires qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 5 avril 2024 (dossier n° 173601-10927) (« **Décision Adm-1** ») et d'une décision de l'Administrateur en date du 1^{er} février 2024 (dossier n° 173601-10927) (« **Décision Adm-2** »).
- [6] Les Bénéficiaires ont soumis des dénonciations écrites les **14 septembre 2023** et **8 janvier 2024** adressées à l'Entrepreneur et dont copie ont été reçues par l'Administrateur les jours mêmes.

Le Règlement

- [7] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public [2] et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle [2]. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [8] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue [3].



II. BREF SOMMAIRE DE L'HISTORIQUE

- [9] Le 30 juin 2020, les parties remplissent le formulaire d'inspection pré-réception, dans lequel il est indiqué que la date de fin des travaux est le **10 août 2020**.
- [10] Des dénonciations sont présentées à l'Entrepreneur à différentes périodes, mais l'ensemble de tous ces dénonciations est réclamé en due forme en date du 15 septembre 2023.
- [11] L'inspecteur conciliateur se prononce sur les réclamations présentées par les Bénéficiaires et rejette toutes les réclamations des Bénéficiaires, en raison de délais de dénonciation déraisonnables, et considère que les défauts dénoncés dans un délai raisonnable ne sont pas couverts par le Plan, car ils n'atteignent pas la gravité requise, résumé dans le tableau ci-après:

	Défaut réclamé	Première découverte	Qualification	Motif de rejet
1	Tâches de teinture aux marches de l'escalier intérieur	1 ^{er} juillet 2020	Malfaçon apparente	Délai de dénonciation déraisonnable : plus de trois ans et deux mois
2	Deux cornes brunâtres au plafond du sous-sol	24 novembre 2021	Malfaçon non apparente	Délai de dénonciation déraisonnable : vingt-et-un mois
3	Fissure à la fondation	18 novembre 2021	Pas un vice caché	Délai de dénonciation déraisonnable : environ vingt-et-un mois
4	Porte de la salle de bain attenante à la chambre principale qui ne ferme pas	5 avril 2022	Pas un vice caché	Délai de dénonciation déraisonnable: dix-sept mois
5	Vis apparentes au mur de l'escalier	15 septembre 2023	Pas un vice de construction	Ne correspond pas à la gravité exigée par l'article 2118 du Code civil
6	Fissure au-dessus de la porte d'accès du garage	15 septembre 2023	Pas un vice de construction	Ne correspond pas à la gravité exigée par l'article 2118 du Code civil
7	Absence de couvercle au panneau électrique	17 août 2021	Pas un vice caché ou vice majeur	Délai de dénonciation déraisonnable: plus de vingt-quatre mois
8	Carrelage céramique fissuré	15 septembre 2023	Pas un vice majeur	Ne correspond pas à la gravité exigée par l'article 2118 du Code civil
9	Fissuration horizontale du crépi au balcon arrière	Première constatation : 30 mars 2021,	Malfaçon non apparente	Délai de dénonciation déraisonnable



		résurgence : 27 août 2023		
10	Infiltration d'eau à la chambre froide arrière	18 décembre 2023	N'est pas un vice majeur	Ne correspond pas à la gravité exigée par l'article 2118 du Code civil

III. PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES DES PARTIES

[12] Pour fins de simplicité, il ne sera pas fait mention en détail de l'ensemble des éléments soulevés, mais seulement des aspects pertinents au processus décisionnel, indépendamment de l'ordre des interventions lors de l'audience.

Preuves des Bénéficiaires

[13] Les Bénéficiaires se désistent de la contestation du point 2 de la Décision Adm-1.

[14] Les Bénéficiaires ont présenté les nombreuses communications envoyées à l'Entrepreneur concernant les défauts observés dans l'immeuble suivant leur emménagement et plus précisément à Monsieur Mike Trotta, agent immobilier chez Century 21, qui participait à la communication entre les parties. L'Entrepreneur n'a pas contesté que Mike Trotta agissait comme son mandataire dans le cadre de ses échanges avec les Bénéficiaires.

[15] Concernant les points 1, 3, 4, 7 et 9 rejetés pour motif de dénonciation écrite à l'Administrateur dans un délai déraisonnable, les Bénéficiaires exposent ce qui suit :

- Les Bénéficiaires soulignent leur diligence dans la dénonciation des problématiques découverts à l'Entrepreneur, ainsi que dans le suivi de ces dénonciations;
- Ils n'ont pas dénoncé immédiatement à l'Administrateur en raison des représentations faites par l'Entrepreneur, qui, dans certains cas, leur a laissé croire que les travaux seraient réalisés, tandis que dans d'autres, il a invoqué diverses excuses, y compris des retards liés à la pandémie, pour procéder à une vérification initiale;
- En raison des perturbations causées par la pandémie, les Bénéficiaires reconnaissent avoir cru bénéficier d'une garantie de cinq ans par le Plan et n'ont pas jugé nécessaire de contacter la GCR, ayant déjà signalé les défauts à l'Entrepreneur. Ils ont agi en fonction de leur compréhension et ont décidé de donner à l'Entrepreneur l'occasion de corriger les défauts;
- Les Bénéficiaires ont finalement décidé de contacter la GCR après un échange avec Monsieur Nicola Trinci, président de l'entreprise, **en avril 2023**, devant un Maxi. Lors de cette rencontre, ils ont profité de l'occasion



pour demander un suivi sur les défauts signalés. Monsieur Trinci leur a alors confirmé qu'il était au courant, mais avait simplement oublié de s'en occuper;

- Suite à cet échange, prenant conscience que l'Entrepreneur ne traitait pas leur demande avec sérieux, les Bénéficiaires ont décidé de se tourner vers l'Administrateur.

Preuves de l'Entrepreneur

[16] L'Entrepreneur ne fait pas entendre de témoins et réitère les arguments de l'Administrateur pour chacun des items identifiés dans les Décisions.

[17] **L'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve pour contredire la preuve soumise par les Bénéficiaires** relativement à leurs arguments pour justifier une extension d'un délai autrement déraisonnable pour les fins du Règlement. L'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve à l'encontre de la preuve présentée par les Bénéficiaires à l'effet que « Mike Trotta » était mandataire de l'Entrepreneur.

IV. ANALYSE

A. Le droit applicable

Fardeau de preuve

[18] Conformément à l'article 2803 du C.c.Q., qui impose à la partie invoquant un droit de prouver les faits à l'appui de sa prétention, le fardeau de preuve dans la présente affaire incombe aux Bénéficiaires, puisqu'ils contestent les décisions de l'Administrateur.

[19] En matière civile et réglementaire, la preuve requise est celle par prépondérance des probabilités, c'est-à-dire que les Bénéficiaires doivent établir que « l'existence d'un fait est plus probable que son inexistence » (art. 2804 C.c.Q.).

Cadre législative du plan de garantie

[20] Que l'on soit en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans le cadre du Règlement, la garantie prévue est applicable, notamment en vertu de l'article 1794 C.c.Q., qui soumet la vente par un entrepreneur d'un fonds et immeuble d'habitation aux règles relatives aux garanties du contrat d'entreprise, incluant le promoteur immobilier, ainsi qu'en vertu de l'article 2124 C.c.Q [5].

[21] Dans une analyse de la couverture du Plan, il est d'importance de distinguer :

- la garantie de qualité du vendeur établie par le C.c.Q. (généralement connue sous le nom de garantie légale du vendeur contre les vices cachés), et



- le Plan de garantie instauré par le Règlement, qui est d'ordre public et à laquelle on ne peut ni renoncer ni exclure.

[22] Concernant la portée de la couverture du Plan, la lecture des dispositions du Règlement montre que celle-ci n'est ni illimitée ni inconditionnelle.

[23] L'article 10 du Règlement dont l'extrait est reproduit ci-après précise l'étendue de la couverture du Plan :

§ 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée*

I. Couverture de la garantie

« La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir

[...]

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

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

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

[24] L'examen de la disposition citée révèle que la couverture du Plan varie en fonction (1) de la nature du défaut constaté et (2) du moment de sa découverte. En effet, c'est à partir de ce moment que débute le calcul du délai raisonnable pour dénoncer à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.



[25] Ainsi, en tenant compte des motifs de rejet des défauts dénoncés et réclamés dans le présent dossier, je présente brièvement les différents défauts couverts par le Plan, avant de discuter du délai raisonnable applicable.

Nature des défauts couverts par le Plan

Malfaçon

[26] Une malfaçon se définit comme un « défaut mineur » résultant d'un travail mal fait ou mal exécuté, englobant également les travaux non réalisés ou incomplets qui affecte la qualité du bâtiment [7].

[27] L'évaluation de la qualité du travail s'effectue selon les normes établies contractuellement ou verbalement entre les parties. À défaut de telles normes, le travail est évalué selon les « règles de l'art » dans le secteur concerné [8].

[28] Un passage pertinent dans l'ouvrage *La Construction au Québec : perspectives juridiques* [8.1] met en lumière ce qui constitue une malfaçon:

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q. n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. [...] Il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. De même, contrairement au vice interdit aux termes de la garantie de qualité de vendeur énoncé par l'article 1726 C.c.Q., il ne paraît pas nécessaire que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble ».

[29] Ainsi, la preuve d'une malfaçon se limite à établir son existence par prépondérance de preuve, sans nécessité de démontrer sa cause ou son impact sur l'immeuble.

[30] Il est important de noter que le Règlement distingue la couverture du Plan pour les malfaçons apparentes et non apparentes. Ainsi, la couverture est distincte pour une malfaçon clairement visible et celle qui ne l'est pas.

Vice caché

[31] La malfaçon se distingue d'un vice par le degré de gravité requis pour l'application des dispositions réglementaires.

[32] Un vice caché, au sens de l'article 1726 al. 1 du C.c.Q., est un vice qui « 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 prix, s'il les avait connus ».

[33] Les conditions suivantes doivent être remplies pour qu'un défaut soit qualifié de vice caché [9]:

- a) le bien doit être affecté par un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions «



impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » ;

- b) le vice doit exister au moment de la vente ;
- c) le vice doit être caché, une caractéristique qui s'évalue objectivement et qui impose une obligation d'information ;
- d) le vice doit être inconnu de l'acheteur, une qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de la preuve revient au vendeur.

[34] Le niveau de gravité du défaut est décrit dans l'affaire *Pleau c. Figueira-Andorinha* [10]:

« Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur.

L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif, et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées ».

[35] Concernant la notion de vice caché, Me Clément Lucas explique [11] :

« Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable, 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 expert. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. »

Vice de construction (vice majeur)

[36] Le dernier type de défaut couvert par le Plan concerne les vices de construction, mais uniquement ceux visés par l'article 2118 C.c.Q., qui limite la responsabilité de l'entrepreneur pour les vices de conception, de construction ou de réalisation, ainsi que pour les vices du sol entraînant une perte de l'ouvrage.

[37] Les éléments devant être prouvés sont les suivants [12]:

- a) un ouvrage;
- b) une perte;
- c) un lien de causalité entre la perte et le vice de conception et



d) une perte survenue dans les cinq ans de la fin des travaux.

[38] La notion d'ouvrage doit être interprétée de manière large pour inclure toute structure immobilière ou une partie de celle-ci [13].

[39] Concernant la notion de perte de l'ouvrage, les Tribunaux ont adopté une interprétation large:

« On doit accorder une interprétation libérale au terme « perte » et recourir à l'évolution de cette notion dans le temps. Ainsi, malgré cette absence au texte de l'[article 2118 C.c.Q.](#), la notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle, ainsi qu'au défaut rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine. » [14]

[40] La Cour d'appel précise davantage la portée de cette notion dans le temps:

« [10] De plus, la menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande ». Conséquemment, il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et il est suffisant « de démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ». [15]

[41] Constitue une perte d'ouvrage : « une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage ». [16]

[42] Il convient de noter qu'à la différence d'un vice caché, il n'est pas nécessaire que le vice soit occulte, c'est-à-dire non visible à l'œil, comme l'explique l'ouvrage *La construction au Québec, perspectives juridiques* de Jeffrey Edwards et Sylvie Rodrigue [17] :

« 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 ».

[43] Chacun de ces trois défauts est couvert pour une période fixe tel qu'il appert du Règlement :

Défaut	Période de garantie sous le Plan
Malfaçon non apparente	Pour une période d'un an qui suit la réception
Vice caché	Pour une période de trois ans suivant la réception
Vice majeur (vice de construction)	Pour une période de cinq suivant la réception



Délai raisonnable

Nécessité et impact d'une dénonciation

- [44] D'une part, le Règlement est d'ordre public, et d'autre part, il demeure essentiel de rappeler que la dénonciation, qu'elle concerne un vice ou une malfaçon, est impérative et doit se faire par écrit dans le cadre du Règlement. Le Tribunal considère que cet avis est assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q., qui exige un avis écrit, comme stipulé par l'article 17.
- [45] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire* [18], la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable juge Bich, analyse les conséquences de l'absence de dénonciation, qualifiée ici de « préavis ». La Cour précise ainsi la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis') :

[158] « Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

[...] Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas ».

- [46] La Cour d'appel adresse à diverses reprises la possibilité du vendeur ou entrepreneur (ici, dans l'affaire *Fogel* [19], l'appelante) de vérifier la gravité et cause d'un vice, et de procéder, ou non, à y remédier et de conclure dans cette affaire de contamination des sols provenant de réservoirs souterrains sur le sujet :

[12] « De fait, l'appelante a choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité : elle a d'abord contesté l'existence même des réservoirs; ensuite, à l'occasion d'une visite d'inspection de son représentant, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs; enfin, elle s'est engagée à communiquer une position définitive au plus tard le 27 août 2008, ce qu'elle a omis de faire.

[13] En pareilles circonstances, l'appelante ne saurait soutenir avoir été privée de la possibilité de vérifier l'existence du vice et d'y remédier [...] »

(nos soulignés)

- [47] La Cour d'appel confirme à nouveau les principes relatifs à la dénonciation des vices[20], notamment dans l'affaire *Joyal*[21] (2014), sous la plume de l'honorable juge Dalphond, qui reprend l'objectif de la dénonciation, cité par l'honorable juge Bich, et ajoute:

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur - [...] - je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un



délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

(nos soulignés)

- [48] Le Tribunal souligne également que juger de la question du délai raisonnable, ainsi que des éléments juridiques sous-jacents, est souvent plus complexe que la seule détermination des problématiques ou des conclusions sur des travaux correctifs.
- [49] En effet, la définition d'un délai raisonnable est une question mixte de fait et de droit, nécessitant une analyse corrélative des actions ou omissions des parties. Cette approche a été confirmée à plusieurs reprises par les tribunaux, notamment par la Cour d'appel en 2018:

« Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. » [22]

Le délai raisonnable de six mois

- [50] Outre l'appréciation des éléments factuels du dossier, il ne faut pas oublier un principe directeur de suivre l'intention du législateur lorsqu'il est question d'interprétation. Afin d'avoir une meilleure idée de ce que le législateur avait pour intention en ne précisant pas le délai fixe à l'intérieur duquel la dénonciation doit présenter, il suffit de se rappeler la modification législative en 2015.
- [51] Avant cette modification, l'ancien règlement dont l'extrait est reproduit ci-après prescrivait un délai de six mois :

« l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice, ou, en cas de vice ou de pertes graduelles, de leur première manifestation ».

- [52] Cependant, en 2015, le législateur a abrogé ce délai de déchéance, permettant ainsi une appréciation des circonstances pouvant justifier un délai plus long que six mois pour la dénonciation après l'apparition du vice.
- [53] Cette modification législative reflète une intention claire comme le souligne l'Arbitre dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc. et GCR*. [23]

« [70] Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective. »



- [54] Depuis cette modification, la jurisprudence est constante : dans le cadre des vices cachés, un délai de six mois, qui peut être prolongé jusqu'à douze mois ou plus en fonction des circonstances, est jugé raisonnable pour effectuer une dénonciation.
- [55] Ce délai est généralement prolongé dans des situations où il n'y a aucun préjudice à l'administrateur ou à l'entrepreneur, notamment en cas de malfaçon, ou encore lorsque des discussions sont en cours entre les parties dans le but de trouver une solution.

Éléments factuels - extension d'un délai autrement déraisonnable

- [56] Les auteurs Baudouin et Renaud écrivent au *Code civil du Québec annoté* :

« Un délai plus long que la normale peut se justifier s'il y a des circonstances particulières, telles des tentatives de remédier aux problèmes, des pourparlers règlement, des essais de réparation » [24]

(nos soulignés).

- [57] La Cour Supérieure dans l'affaire *Girard c. Boulay* (2010) alors que la preuve révèle un délai de 11 mois de la connaissance à la mise en demeure et souligne des communications et négociations préalables à titre de critère permettant ce délai comme raisonnable :

« Ici, il est manifeste que dès la connaissance des problèmes de vices, on a établi un canal de communication [...] car bien que celui-ci [ndlr : entrepreneur] conteste certaines réclamations, il n'en demeure pas moins ouvert à la possibilité de remédier à "caper" des murets de toit. Ce langage pouvait laisser croire aux demandeurs que ceux-ci se dirigeaient vers une solution concertée et qu'ils ne leur étaient pas requis de procéder immédiatement à l'interpellation judiciaire. »[25]

- [58] Dans *Blandino c. Colagiacommo* [26], la Cour d'appel nous enseignait dans (et d'intérêt entre autres pour le passage du temps après l'exécution de travaux correctifs) que nonobstant qu'il n'y a pas de règle formelle sur un nombre de mois de délai quelconque, le calcul de la raisonnable du délai autrement raisonnable peut être prolongé s'il y a préalablement une tentative d'effectuer des travaux correctifs :

« [29] Une réclamation par action, suite à l'apparition de vices cachés, doit être intentée dans un délai raisonnable. Dans les circonstances présentes [...] il m'apparaît raisonnable que Blandino ait attendu un certain temps avant de voir si le correctif exécuté allait produire son effet et également de voir si Colagiacommo allait venir voir les autres défauts que Blandino lui avait indiqués. Ainsi, que l'on ait attendu un an pour envoyer une mise en demeure et environ dix autres mois avant de prendre action ne m'apparaît pas tardif dans le contexte présent ».



[59] Ce principe est également soutenu par l'article 19.1 du Règlement, qui stipule que le non-respect d'un délai ne peut être opposé au bénéficiaire lorsque les circonstances démontrent qu'il a été amené à dépasser ce délai en raison des représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur:

« 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 ».

[60] À noter que les « représentations » auquel fait référence l'art. 19.1 incluent les réparations ou correctifs faite par l'Entrepreneur suivant une dénonciation tel qu'expliqué dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*[27] :

« alors que des travaux correctifs sont certes incluses dans « représentations » et que cette disposition vise soit des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur et s'appliquent et peuvent être invoquées par un bénéficiaire, dans un cas comme dans l'autre, **tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur, que les représentations soient celles de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur** ».

(...)

« [97] Tentons de pourvoir à sommaire des éléments causals selon le Tribunal d'extension d'un délai autrement déraisonnable pour les fins du Règlement:

- Suite à des travaux correctifs effectués de bonne foi par un entrepreneur, il peut y avoir suspension alors qu'un certain délai peut être requis pour constat si les correctifs ont eu l'effet escompté ;
- Il est requis de procéder à une évaluation de nature factuelle du préjudice réel subi car il doit s'agir de plus qu'un simple préjudice de droit ;
- Le délai a été outrepassé par un bénéficiaire suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur, et selon le cas, sujet à suspension du délai ou interruption ;
- Dans un cadre de représentations frauduleuses, de dol, et généralement d'actions ou omissions de mauvaise foi de l'Entrepreneur ceci peut emporter une interruption du délai, alors que le temps écoulé ne compte plus et un nouveau délai commence. »

[61] Dans l'affaire *Gaudreau et Révnor inc.*, un délai de deux et trois ans entre la découverte des défauts et la dénonciation a été jugé raisonnable en raison des correctifs entrepris par l'entrepreneur, qui n'avaient produit aucun résultat. [28]



[62] Quant à l'appréciation des délais de recours en circonstance exceptionnelle de période de pandémie, dans l'affaire *Schembri et Betaplex inc.* [29], le Tribunal conclut comme suit :

[75] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve d'une situation exceptionnelle de **pandémie**, du droit en général et du *Règlement* en particulier, qu'il doit d'appliquer au présent dossier,

[75.1] l'arrêté 2020-4251^[25]^[8] de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en application de l'article 27 du *Code de procédure civile* en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19, qui a suspendu les délais de déchéance en matière civile ;

[75.2] l'arrêté 2020-4303^[26]^[9] de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1er septembre 2020.

[76] La suspension légale des délais a donc été de cinq mois et demi – (169 jours d'après la Cour d'appel dans *Succession de Günther c. Stinenko*^[27]^[10]). [...]

[81] De façon subsidiaire, le Tribunal rappelle les nombreuses décisions des tribunaux autant judiciaires qu'administratifs quant à la suspension des délais en temps de Covid-19, dont deux arrêts de la Cour d'appel *Droit de la famille — 2022 13*^[31]^[11] et *Ewert c. Lalande*^[32]^[12].

Concept de Découverte et analyse du Délai

[63] Ainsi, la première étape dans l'évaluation du délai est de déterminer son point de départ, soit le moment de la « découverte » du vice au sens de 1739 du C.c.Q., axée sur la notion de l'acheteur raisonnable et de sa connaissance.[30]

[64] Cet « acheteur raisonnable » que la Cour Suprême [31] nous enseigne :

« Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente ».

[65] On se doit de déterminer un point de départ du délai. Ce délai relève, selon le Tribunal, d'un point de départ de prescription [32], et dans les cas d'une prescription dite « extinctive », soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q).



[66] Le point de départ du délai est fondé sur la connaissance du vice par l'acheteur (i.e le Bénéficiaire).

[67] Dans un cadre de vice qui peut apparaître de façon progressive, graduelle, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'article 1739 C.c.Q. où le délai commence à courir « [...] du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.» et de cadrer cette approche avec les dispositions du Code civil au Titre de la Prescription extinctive qui stipule d'autre part que :

« 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois ».

[68] Cette première manifestation dans un cadre de préjudice graduel ou tardif est généralement qualifiée 'd'importante' par la doctrine.

[69] Ce regard croisé entre les dispositions du Code civil et du Règlement porte à considérer pour nos fins, préalablement à la raisonnabilité du délai :

- la détermination du départ du délai, qui emporte une analyse des circonstances factuelles du défaut de diligence, s'il en est,
- la question de connaissance du Bénéficiaire ;
- tenant compte des objectifs d'une dénonciation, les éléments mixtes de faits et de droit qui retardent ou excluent un non-respect d'un délai de recours par le Bénéficiaire.

B. Décision

[70] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes:

1. Le délai de dénonciation à l'Administrateur est-il raisonnable?
2. Les Bénéficiaires ont-ils réussis à démontrer que la gravité des vices les critères requis conformément à l'article 10 du Règlement?

Question 1 :

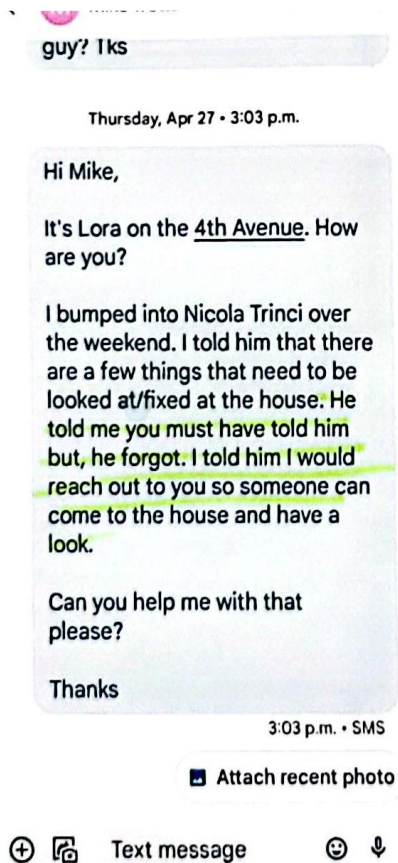
[71] Le Tribunal observe que lors de l'audience, les dates de découverte de chacun des défauts, telles que consignées dans les décisions de l'Administrateur, n'ont pas été contestées par les parties. Ces dates, établissant le moment où les Bénéficiaires ont pris connaissance des vices allégués.



- [72] Les délais de dénonciation jugés déraisonnables par l'inspecteur-conciliateur varient selon les défauts. Par exemple, un délai de trois ans pour les tâches de teinture sur les marches de l'escalier intérieur (point 1), 21 mois pour la fissure à la fondation (point 3), et 17 mois pour la porte de la salle de bain attenante à la chambre principale (point 4).
- [73] Le Tribunal note que ces délais, en l'absence de circonstances atténuantes, pourraient effectivement paraître longs selon les critères généraux d'évaluation de la diligence dans la dénonciation des défauts. Toutefois, l'analyse ne peut se limiter à une évaluation arithmétique des délais ; elle doit prendre en compte les circonstances spécifiques du dossier.
- [74] Les Bénéficiaires ont présenté des preuves démontrant leurs échanges avec les représentants de l'Entrepreneur, lesquels ont laissé entendre que l'Entrepreneur allaient effectuer certains travaux. À aucun moment, l'Entrepreneur n'a exprimé une intention claire de ne pas corriger les défauts ni de refuser d'effectuer une vérification. Au contraire, l'Entrepreneur mentionne qu'il effectuera des travaux correctifs (pièce B-2). Cela est particulièrement pertinent à la lumière des enseignements de la jurisprudence, notamment la décision *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc.*, qui permet une certaine flexibilité dans l'application des délais lorsque des promesses de correction sont faites par l'Entrepreneur.
- [75] De plus, l'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve d'un quelconque préjudice qu'il aurait subi en raison du délai de dénonciation des défauts par les Bénéficiaires. Cette absence de préjudice avéré, combinée à la bonne foi démontrée par les Bénéficiaires qui ont communiqué à maintes reprises avec l'Entrepreneur, justifie une extension/interruption des délais applicables dans ce dossier, conformément à l'article 35.1 du *Règlement*.
- [76] Selon la pièce B-2 et les témoignages des Bénéficiaires :
- Le représentant de l'Entrepreneur, Mike Trotta, indique le 17 août 2021, que l'Entrepreneur s'engage à faire certains travaux;
 - Ceci est réitéré en septembre, octobre, novembre 2021;
 - Les relances des Bénéficiaires continuent jusqu'en septembre 2022;
 - À aucun moment l'Entrepreneur indique par écrit qu'il refuse d'aller faire les travaux correctifs. Les Bénéficiaires témoignent qu'ils comprenaient que les travaux allaient être effectués et que les délais pour exécuter les travaux semblaient être causés par la pandémie.
 - Les Bénéficiaires ont finalement décidé de contacter la GCR après un échange avec Monsieur Nicola Trinci, président de l'Entrepreneur, **en avril 2023**, devant un Maxi. Lors de cette rencontre, ils ont profité de l'occasion pour demander un suivi sur les défauts signalés. Monsieur Trinci leur a alors confirmé qu'il était au



courant, mais avait simplement oublié de s'en occuper. Ce témoignage est confirmé par un message texte dont l'origine et l'authenticité ont été admises :



↳ Dernière correspondance
27 avril 2023.

Texte de Lora à Mike où je
demande pour une suivi
car j'ai rencontré M. Nicola
Trinci par hasard devant
Maxi à RDP. Mais j'ai
eu aucune réponse.

➤ Suite à cet échange, prenant conscience que l'Entrepreneur ne traitait pas leur demande avec sérieux, les Bénéficiaires ont décidé de se tourner vers l'Administrateur.

[77] L'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve en défense pour contredire cette version des faits et ne s'est pas objecté aux témoignages des Bénéficiaires.

[78] Dans le cadre de ces échanges, les Bénéficiaires indiquent avoir été sous l'impression que l'Entrepreneur s'était engagé à faire les travaux et que cela explique pourquoi ils ont tardé pour produire leurs dénonciations à la GCR les **14 septembre 2023** et **8 janvier 2024**.



[79] Compte tenu de ces éléments, le Tribunal conclut que :

	Défaut réclamé	Première découverte	Décision du Tribunal	Décision du Tribunal
1	Tâches de teinture aux marches de l'escalier intérieur	1 ^{er} juillet 2020 Dénoncé : 14 septembre 2023	Accueillie.	Les échanges entre les parties en 2020 et 2023 (pièce B-2) et les témoignages justifient une extension/interruption des délais applicables dans ce dossier, conformément à l'article 35.1 du Règlement et l'arrêt <i>Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc.</i> . Cet item est accueilli conformément au paragraphe 2 de l'article 10 du <i>Règlement</i> .
3	Fissure à la fondation extérieure sous la fenêtre du sous-sol	18 novembre 2021 Dénoncé : 14 septembre 2023	Non-reconnu.	La gravité du problème ne rencontre pas les critères requis au sens du paragraphe 4 de l'article 10 du <i>Règlement</i> . Le rapport des bénéficiaires pièce B-1 n'émet aucune conclusion à propos de la gravité de la déficience.
4	Porte de la salle de bain attenante à la chambre principale qui ne ferme pas	5 avril 2022 Dénoncé : 14 septembre 2023	Accueillie.	Cet item a fait l'objet d'échanges entre les parties en avril 2022 (pièce B-2). L'Entrepreneur n'a rien présenté en défense relativement à la gravité du problème. Les Bénéficiaires ont mis en preuve par témoignage que la porte n'est pas utilisable car elle ne se ferme pas en hiver.
5	Vis apparentes au mur de l'escalier	15 septembre 2023 Dénoncé : 14 septembre 2023	Non-reconnu.	La preuve ne convainc pas qu'il y a un problème suffisamment grave pour être qualifié d'un vice conformément au paragraphe 5 de l'article 10 du <i>Règlement</i> .
6	Fissure au-dessus de la porte d'accès du garage	15 septembre 2023 Dénoncé : 14 septembre 2023	Non-reconnu.	La preuve ne convainc pas qu'il y a un problème suffisamment grave pour être qualifié d'un vice conformément au paragraphe 5 de l'article 10 du <i>Règlement</i> .
7	Absence de couvercle au panneau électrique	17 août 2021 Dénoncé : 14 septembre 2023	Accueillie.	Cet item a fait l'objet d'échanges entre les parties en août 2021 (pièce B-1). Mike Trotta, représentant de l'Entrepreneur, a confirmé que l'Entrepreneur irait installer le panneau. Cet item est accueilli conformément au paragraphe 4 de l'article 10 du <i>Règlement</i> . Il s'agit d'un item en lien avec la sécurité de l'immeuble qui est suffisamment grave. Le rapport d'expert pièce B-1 mentionne : « <i>En l'absence d'une porte ceci constitue un danger pour les occupants du bâtiments Nous vous recommandons de faire installer immédiatement la porte en question par l'entrepreneur responsable.</i> »



8	Carrelage céramique fissuré	15 septembre 2023 Dénoncé : 14 septembre 2023	Non- reconnu.	La preuve ne convainc pas qu'il y a un problème suffisamment grave pour être qualifié d'un vice conformément au paragraphe 5 de l'article 10 du <i>Règlement</i>
9	Fissuration horizontale du crépi au balcon arrière	Première constatation : 30 mars 2021, résurgence : 27 août 2023 Dénoncé : 8 janvier 2024	Non- reconnu.	La preuve n'établit pas qu'il s'agit d'une déféctuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage pour être qualifié d'un vice conformément au paragraphe 5 de l'article 10 du <i>Règlement</i> .
10	Infiltration d'eau à la chambre froide arrière	18 décembre 2023 Dénoncé : 8 janvier 2024	Accueillie.	<p>La preuve convainc qu'il y a un problème suffisamment grave pour être qualifié d'un vice conformément au paragraphe 5 de l'article 10 du <i>Règlement</i>.</p> <p>Le rapport d'Expert pièce B-1 mentionne à la page 9 :</p> <p><i>« La fondation a pour rôle de protéger le bâtiment contre les infiltrations d'eau et offre une assise solide au bâtiment. Elle supporte le poids de la structure du bâtiment.</i></p> <p><i>Une fissure non réparée représente un risque d'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment et peut s'élargir avec le cycle de gel/dégel. De plus, la présence de l'eau dans des matériaux putrescibles peut favoriser l'apparition de moisissures et de pourritures, nuisibles pour les occupants. De plus, la présence de nombreuses fissures peut être un indice de la présence d'un affaissement de la fondation. »</i></p> <p>Le Tribunal réfère aux paragraphes 92 à 100 de la décision <i>Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 357 inc., 2021 CanLII 108200 (QC OAGBRN)</i>.</p> <p>L'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve en défense.</p>

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[80] **ACCEUILLE en partie** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;



[81] **QUANT AU POINT 1** – Tâches de teinture aux marches de l'escalier intérieur–

- **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs afin que les tâches sur les marches ne soient plus visibles et que les marches de l'escalier intérieur soient tous de la même teinture selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 1 février 2025, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux dans un délai supplémentaire de trois mois;

[82]**QUANT AU POINT 3** – Fissure à la fondation extérieure sous la fenêtre du sous-sol–

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

[83]**QUANT AU POINT 4** – Porte de la salle de bain attenante à la chambre principale qui ne ferme pas –

- **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs afin que la porte de salle de bain puisse ouvrir et fermer selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 1 février 2025, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux dans un délai supplémentaire de trois mois;

[84]**QUANT AU POINT 5** – Vis apparentes au mur de l'escalier –

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

[85]**QUANT AU POINT 6** – Fissure au-dessus de la porte d'accès du garage –

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

[86]**QUANT AU POINT 7** – Absence de couvercle au panneau électrique –

- **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs afin qu'un couvercle de panneau électrique soit installé selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 1 février 2025, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux dans un délai supplémentaire de trois mois;

[87]**QUANT AU POINT 8** – Carrelage céramique fissuré –

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



[88] **QUANT AU POINT 9** – Fissure au-dessus de la porte d'accès du garage –

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

[89] **QUANT AU POINT 10** – Infiltration d'eau à la chambre froide arrière –

- **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs afin d'éliminer toute infiltration d'eau via la chambre froide arrière de la maison selon son obligation de résultat et la règle de l'art et de remettre les lieux en état au plus tard le 1 mai 2025, le délai étant un délai de rigueur, et à défaut pour l'Entrepreneur d'effectuer le tout dans le délai, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur de faire effectuer ces travaux dans un délai supplémentaire de trois mois;

[90] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours;

[91] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises des Bénéficiaires.

Montréal, le 12 novembre 2024

Philip Hershman

Me Philip Hershman



RÉFÉRENCE

- [1] *Vachon et al. c. Entreprise Ricbo inc.*, 2016 QCCA 2094, cité par *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*
- [2] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5
- [3] *Idem*, articles 20 et 120 du Règlement
- [4] Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991

Art. 1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

Art. 2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre [ndlr : Ch. 8e, Du contrat d'entreprise ou de service] , le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

- [5] Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.
- [6] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, art. 33.1.; cité *Bisaillon c. Garantie Abritat inc.*, 2023 QCCQ 3407, par 28
- [7] *Jean-Louis Robitaille c. 9794357 Canada Inc. et al.* CCAC, S05-000401-NP, 30-01-2006 cité par Me Yves Fournier dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 132576 (QC OAGBRN)
- [8] Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454 cité par Me Yves Fournier dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 132576 (QC OAGBRN)
- [8.1] Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454.
- [9] *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 76, par 40
- [10] *Pleau c. Figueira-Andorinha*, [2016 QCCS 1698](#)



- [11] *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*, 2023 102803 (QC OAGBRN), par. 127
- [12] *Syndicat des copropriétaires de Vue Phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*, [2020 QCCS 2148](#), par.49
- [13] *4473191 Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, [2019 QCCS 2440](#), par. 47. Cité par *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*, 2023 CanLII 102803 (QC OAGBRN)
- [14] Nancy DEMERS, *Précis du droit de la construction*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 64, par. 97. Cité dans *Syndicat des copropriétaires de Vue Phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*, [2020 QCCS 2148](#), par.49
- [15] *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, [2018 QCCA 129 \(CanLII\)](#), par.10
- [16] *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, [2018 QCCA 129 \(CanLII\)](#), par. 6
- [17] 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. Cité par *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*,2023 CanLII 102803 (QC OAGBRN)
- [18] *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 - citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude,, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).
- [19] *Placements Beauvais-Chabot c Fogel* 2014 QCCA 548
- [20] Voir aussi pour les principes applicables dans ;le cadre de dénonciation d'un vice : *Argayova c. Fernandez* 2012 QCCA 1243, para. 22 et *Facchini c Coppola* 2013 QCCA 197, para 40,41 et 43
- [21] *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588. - (“**Joyal 1**”) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2014-07-17) 35867)
- [22] *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137, para. 5
- [23] *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc. et GCR*, [2021 CanLII 13990](#)



- [24] Baudouin, Jean-Louis et Renaud, Yvon, *Code civil du Québec annoté*, 20e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, *note sous l'article 1739. Benoît c. Sanctuaire du Mont-Royal Itée*, (C.S., 1992-09-08), SOQUIJ AZ-92021504, J.E. 92-1431, [1992] R.J.Q. 2858
- [25] *Girard c. Boulay* 2010 QCCS 3408, para. 60
- [26] *Blandino c. Colagiacomio*. 1988 CanLII 1193, para. 29
- [27] *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap Immo Gestion inc.*, 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN)
- [28] *Gaudreau et Révnor inc.*, 2022 CanLII 144580 (QC OAGBRN)
- [29] *Schembri et Betaplex inc*
- [30] Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008. VOIR aussi Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007
- [31] *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, para. 42.
- [32] La Cour suprême a confirmé dans l'affaire *Oznaga c. Société d'exploitation des loteries et courses du Québec* [1981] 2 R.C.S. 112 la généralisation des règles de la prescription en droit québécois à des délais autres que ceux uniquement identifiés de prescription.

