

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 Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 211110-11596
N° dossier GAJD: 20241805

Jamie Mckenzie

Bénéficiaire

c.

C4G Construction inc.

Entrepreneur

et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour le Bénéficiaire :	Absence non motivée ¹
Pour l'Entrepreneur :	Absence motivée ²
Pour l'Administrateur :	Me Valérie Lessard
Date d'audience :	26 mars 2025
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	21 juillet 2025

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par le Bénéficiaire

¹ Les détails quant à l'absence non motivée sont expliqués dans la présente sentence.

² Compagnie non-opérante.

Activité	Date
Dénonciation par le Bénéficiaire	29 février 2024
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	19 avril 2024
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur	22 mai 2024

LES PIÈCES

[1] Le Bénéficiaire n'a soumis aucune pièce.

[2] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 19 juin 2024 (le « Premier cahier »), lequel doit se lire avec le Cahier de pièces du présent dossier 2111110-11290³ (le « Second cahier »):

Premier cahier

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire- Maison ou bâtiment (Immeuble) non-détenu en copropriété divise, signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 4 mars 2023;

A-2 Formulaire d'inspection préreception- Bâtiment non détenu en copropriété ou Bâtiment détenu en copropriété divise- Partie privative, signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, le 1^{er} mai 2023;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3 Courriel de dénonciation du Bénéficiaire, transmis à l'Entrepreneur, le 18 novembre 2023, comprenant:

- Le Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 8 novembre 2023;

A-4 Formulaire de réclamation, Bâtiment unifamilial ou bâtiment détenu en copropriété divise- partie privative (aucune date de signature);

A-5 Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire, le 19 décembre 2023, incluant⁴ :

- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, transmis le 18 novembre 2023 (**voir A-3**);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non compris dans le cahier des pièces);

Correspondance

A-6 Courriel de l'Entrepreneur, transmis au Bénéficiaire et à l'Administrateur, le 21 décembre 2023 avec copie du Formulaire des mesures à prendre par l'Entrepreneur, dûment complété (non signé);

Autre documentation

A-7 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision (s) et demande(s) d'arbitrage

A-8 Décision de l'Administrateur datée du 8 mars 2024, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-9 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 mai 2024 incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, datée du 16 mai 2024⁵;
- Décision de l'Administrateur, datée du 8 mars 2024 (**voir A-8**);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 22 mai 2024;

³ Les pièces A-1 à A-10 sont énumérées dans le cahier de pièces produit par la procureure de l'Administrateur, le 19 juin 2024. Dans le présent dossier les pièces A-11 à A-14 sont ajoutées.

⁴ Les documents sont indiqués comme étant attachés en pièces, mais n'ont pas été joints au courriel.

⁵ Cette demande d'arbitrage a fait l'objet d'un désistement.

- Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation;

A-10 Curriculum Vitae de la conciliatrice, Anne Delage T.P.

Second cahier

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-11 Courriel de dénonciation du Bénéficiaire, transmis à l'Entrepreneur, le 29 février 2024;

A-11.1 Courriel de Monsieur Patrick Lamoureux, transmis à Me Lessard le 25 mars 2025
Re : Courriel du Bénéficiaire, envoyé à la GCR le 18 novembre 2023, comprenant copie du contrat préliminaire, du contrat de garantie et l'acte de vente pour la réclamation en lien avec la résidence située au 10505, rue Beaujolais, à Mirabel, province de Québec;

A-12 Courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur, à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire, le 18 mars 2024, incluant ⁶:

- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, transmis à l'Entrepreneur, le 29 février 2024 (**voir A-11**);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non compris dans le cahier des pièces);

Décision (s) et demande(s) d'arbitrage

A-13 Décision de l'Administrateur datée du 19 avril 2024, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-14 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 mai 2024 incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, datée du 16 mai 2024;
- Décision de l'Administrateur, datée du 19 avril 2024 (**voir A-13**);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 22 mai 2024;
- Code d'arbitrage (non-reproduit);
- Guide de vulgarisation (non-reproduit).

LES FAITS

[3] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c. B-1.1, r.8 (le « Règlement »), le Bénéficiaire a soumis, le 29 février 2024, une dénonciation écrite à l'Entrepreneur (**A-11**), avec copie adressée à l'Administrateur.⁷

[4] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 14 mars 2024.⁸

[5] Le 19 avril 2024, Madame Anne Delage T.P. (la « Conciliatrice »), soumettait la Décision de l'Administrateur (la « Décision ») (**A-13**), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Prises électriques du salon qui disjonctent
Point 2	Sonnette qui ne fonctionne pas
Point 3	Écart entre les moulures
Point 4	Scellant manquant
Point 5	Peinture : coups de rouleau visibles au plafond
Point 6	Tuyau de la hotte qui n'est pas recouvert
Point 7	Absence de grillage au ventilateur de la salle de bain de la chambre principale
Point 8	Tiroirs mal ajustés dans la garde-robe de la chambre principale
Point 9	Luminaires DEL qui ne fonctionnent pas dans la garde-robe de la chambre principale

[6] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :

⁶ Les documents sont indiqués comme étant attachés en pièces, mais n'ont pas été joints au courriel.

⁷ Il est à noter que la Conciliatrice dans sa Décision du 19 avril 2024 (A-13), indique que le Bénéficiaire a soumis sa dénonciation écrite le 29 mars 2024.

⁸ Aucun document n'a été déposé à cet effet.

« **POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.

ORDONNE à l'entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d'ici le 19 juillet 2024.

(...)

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 2,3,4,5,6,7,8 et 9.

[7] Le 16 mai 2024, le Bénéficiaire déposait une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (**A-14**).

[8] À la lecture du formulaire de demande d'arbitrage (**A-14**), on peut y lire que le Bénéficiaire conteste la Décision de l'Administrateur quant aux points suivants :

Point 2	Sonnette qui ne fonctionne pas
Point 3	Écart entre les moulures
Point 4	Scellant manquant
Point 5	Peinture : coups de rouleau visibles au plafond
Point 6	Tuyau de la hotte qui n'est pas recouvert
Point 7	Absence de grillage au ventilateur de la salle de bain de la chambre principale
Point 8	Tiroirs mal ajustés de la garde-robe de la chambre principale
Point 9	Luminaires DEL qui ne fonctionnent pas dans la garde-robe de la chambre principale

LA QUESTION EN LITIGE

[9] La demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire, en regard des points 2 à 9, est-elle bien fondée en fait et en droit?

LE DROIT

[10] Il est bon de rappeler, dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment:

« 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 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 œuvre 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;

(...) »

[11] L'article 2111 du Code civil du Québec se lit comme suit :

Art. 2111 C.c.Q Paiement du prix Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Droit de rétention Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire

aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Exception Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

[12] L'article 18 du Règlement spécifie notamment que :

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

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

(...) »

[13] L'article 34 du Règlement fait état de la procédure de dénonciation par un bénéficiaire :

« 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 :

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

(...) »

[14] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 106. Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute personne intéressée :

1^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2^o pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

[15] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

L'ABSENCE DU REPRÉSENTANT DU BÉNÉFICIAIRE

[16] Le Bénéficiaire est représenté, par procuration, par son père M. Charlie Roy Mckenzie (le « Représentant »), dans deux dossiers en lien avec la résidence du 15505, rue Beaujolais, à Mirabel.⁹

[17] Le 2 octobre 2024, lors d'une conférence de gestion, la procureure pour l'Administrateur a soulevé un moyen préliminaire, notamment¹⁰ dans le dossier 211110-11290.

⁹ Dossiers 211110-11290 et 211110-11596.

¹⁰ Un moyen préliminaire a également été soulevé dans un autre dossier d'arbitrage (211106-11229) ouvert par le Bénéficiaire.

[18] Le 27 novembre 2024, environ quinze (15) minutes avant l'audience, le Représentant a indiqué avoir une urgence personnelle, si bien que les parties ont convenu de reporter, d'un commun accord, au 12 février 2025.

[19] Le 12 février 2025, alors que l'audition débutait, le Représentant du Bénéficiaire avisait qu'il devait quitter pour une urgence, forçant à nouveau, une remise.

[20] Le Tribunal a souligné le caractère hautement irrégulier de cette demande, ce à quoi le Représentant a indiqué qu'il se rendrait disponible à toute autre date pour ensuite quitter, laissant la conjointe de son fils, Mme Rosati-Rebelo, convenir de cette date.

[21] Lors de cette audience, il a été demandé par la procureure de l'Administrateur et consigné au procès-verbal que toute autre date fixée dans les dossiers (pour l'audition sur le moyen préliminaire et au fond) soit péremptoire, ce qui a été expliqué à Mme Rosati-Rebelo.

[22] Le 12 mars 2025, le Représentant indiquait que le Bénéficiaire se désistait notamment¹¹ dans le dossier 211110-11290.

[23] Le 20 mars 2025, Mme Rosati-Rebelo demandait, pour et au nom du Représentant, s'il était possible que l'audience fixée d'un commun accord dans le présent dossier, pour le 26 mars 2025, soit reportée.

[24] Le même jour, le Tribunal refusait la demande indiquant avoir été très clair sur le caractère péremptoire de la date fixée d'un commun accord.

[25] En début d'audience le 26 mars 2025, le Représentant s'est présenté pour dire qu'il avait une urgence et qu'il ne pouvait participer, après quoi il a quitté.

[26] Le Tribunal comprend qu'il peut survenir une urgence, mais ceci ne peut être un argument à répétition retardant indument le déroulement du dossier d'autant plus que d'autres pouvaient expliquer la nature des points de réclamation en litige.

[27] Le Représentant ayant été dument avisé du caractère péremptoire de la date fixée, le Tribunal a procédé.

INTERROGATOIRE DE LA CONCILIATRICE ANNE DELAGE T.P.

[28] Mme Delage précise avoir effectué une visite des lieux, le 14 février 2024.

[29] Elle explique ses conclusions pour chacun des points de réclamation soumis à l'arbitrage:

Point de réclamation 2 - Sonnette qui ne fonctionne pas

- au cours de l'automne 2023, soit lors de la première année de garantie, le Bénéficiaire a constaté que la sonnette était défectueuse;
- lors de la visite des lieux, elle a été à même de constater que le Bénéficiaire avait effectué le remplacement de la sonnette;
- ce faisant, elle ne pouvait constater une potentielle malfaçon, et donc ne pouvait ordonner quelque action que ce soit;

Point de réclamation 3 - Écart entre les moulures

- au cours de l'automne 2023, soit lors de la première année de garantie, le Bénéficiaire a constaté des écarts entre la jonction des moulures;
- lors de sa visite des lieux, elle a été à même de constater qu'il s'agissait d'un comportement normal des matériaux lors du séchage;
- elle rappelle qu'en vertu du Règlement, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux, tels que les fissures ou rétrécissements, sont exclues de la garantie¹²;

¹¹ Il s'est également désisté du dossier 211106-11229.

¹² Article 12 2^o du Règlement.

Point de réclamation 4 - Scellant manquant

- le Bénéficiaire a, dès la réception de la résidence, constaté l'absence de scellant entre le mur et le plancher de la salle de lavage;
- or, celui-ci n'a pas rapporté cette malfaçon apparente, par écrit, dans les trois (3) jours qui ont suivi la réception, tel qu'il l'est prévu au Règlement¹³;

Point de réclamation 5 - Peinture : Coups de rouleau visibles au plafond

- le Bénéficiaire est au courant de cette situation depuis la réception de la résidence, le 1^{er} mai 2023;
- il a dénoncé cette malfaçon apparente à l'Entrepreneur dans le délai prescrit, mais a pris plus de dix (10) mois pour déposer sa réclamation auprès de l'Administrateur;
- elle soumet que ceci n'est pas un délai raisonnable au sens du Règlement¹⁴;

Point de réclamation 6 - Tuyau de la hotte qui n'est pas recouvert

- le Bénéficiaire est au courant de cette situation depuis la réception de la résidence, le 1^{er} mai 2023;
- il a dénoncé cette malfaçon apparente à l'Entrepreneur dans le délai prescrit, mais a pris plus de dix (10) mois pour déposer sa réclamation auprès de l'Administrateur;
- elle soumet que ceci n'est pas un délai raisonnable au sens du Règlement¹⁵;

Point de réclamation 7 - Absence de grillage au ventilateur de la salle de bain de la chambre principale

- le Bénéficiaire est au courant de cette situation depuis la réception de la résidence, le 1^{er} mai 2023;
- il a dénoncé cette malfaçon apparente à l'Entrepreneur dans le délai prescrit, mais a pris plus de dix (10) mois pour déposer sa réclamation auprès de l'Administrateur;
- elle soumet que ceci n'est pas un délai raisonnable au sens du Règlement¹⁶;

Point de réclamation 8 - Tiroirs mal ajustés dans la garde-robe de la chambre principale

- le Bénéficiaire est au courant de cette situation depuis la réception de la résidence, le 1^{er} mai 2023;
- il a dénoncé cette malfaçon apparente à l'Entrepreneur dans le délai prescrit, mais a pris plus de dix (10) mois pour déposer sa réclamation auprès de l'Administrateur;
- elle soumet que ceci n'est pas un délai raisonnable au sens du Règlement¹⁷;

Point de réclamation 9 - Luminaire DEL qui ne fonctionne pas dans la garde-robe de la chambre principale

- le Bénéficiaire a constaté une défectuosité du luminaire à l'automne 2023;
- elle comprend que le luminaire fonctionnait au moment de la réception le 1^{er} mai 2023;
- dans les circonstances, il ne s'agit pas d'une malfaçon apparente qui peut être attribuée aux actions de l'Entrepreneur.

¹³ Article 10 2^o du Règlement.

¹⁴ Idem.

¹⁵ Idem.

¹⁶ Idem.

¹⁷ Idem.

PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR

[30] Dans un premier temps, Me Lessard précise que le Bénéficiaire se devait de connaître les modalités de réclamation détaillées à l'article 17 de son contrat de garantie (**A-11.1**), dont il a l'original en sa possession.

[31] Elle ajoute que le Bénéficiaire a la responsabilité de s'informer des délais et à ce titre, elle fait référence au guide intitulé : « Lecture obligatoire pour adultes avertis- Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs »¹⁸ et notamment au passage quant aux délais¹⁹.

[32] Elle précise que le délai raisonnable pour déposer une réclamation en est un qui n'excède pas six (6) mois, comme indiqué au guide.

[33] Elle soumet que les tribunaux ont, de manière constante, qualifié de tardif, un délai excédant six (6) mois.²⁰

[34] Quant au point 9, elle indique que la défectuosité ne correspond pas à une malfaçon, telle que définie au paragraphe 34 de l'arrêt Verville.²¹

ANALYSE ET DISCUSSION

La demande d'arbitrage formulée par le Bénéficiaire, en regard des points 2 à 9, est-elle bien fondée en fait et en droit?

[35] Le Tribunal doit répondre par la négative.

[36] Quant au point 2 de la réclamation :

- le formulaire d'inspection préreception (**A-2**) est muet quant à cette situation;
- il n'y a aucune correspondance quant à la défectuosité de la sonnette;
- le Bénéficiaire a de son propre chef, remplacé la sonnette;
- par son intervention, il est devenu impossible pour la Conciliatrice de déterminer s'il y avait une quelconque malfaçon et s'il y avait lieu, d'ordonner qu'une correction soit effectuée.

[37] Quant au point 3, le Tribunal retient la version de la Conciliatrice à l'effet que l'écart entre les moulures constitue un comportement normal des matériaux, ce qui est donc non indemnisable en vertu du Plan.²²

[38] Quant aux points 4 à 8 de la réclamation, le Tribunal rappelle que le Bénéficiaire se devait de transmettre, par écrit, sa réclamation à l'Entrepreneur ainsi que copie à l'Administrateur, dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception.

[39] La réception de la résidence a eu lieu le 1^{er} mai 2023.

[40] À ce moment, le Bénéficiaire avait connaissance des malfaçons et en avait fait part à l'Entrepreneur.

[41] Le Formulaire d'inspection préreception indique que la date de fin des travaux était le 30 juin 2023.

[42] Or, ce n'est que le 29 février 2024, plus de dix (10) mois plus tard, que le Bénéficiaire a déposé sa dénonciation auprès de l'Administrateur et, ensuite, une réclamation le 14 mars 2024, conformément aux exigences du Plan.

¹⁸ https://www.garantie.gouv.qc.ca/fileadmin/fichiers_plan_garantie/plan-garantie-batiments-residentiels-neufs-maison.pdf

¹⁹ Pages 21 et 22 du Guide.

²⁰ Vanessa Dorcent et al. c. Les Développeurs du Nord inc. et al., décision du 5 octobre 2020, CCAC S19-082601-NP, Me Carole Jean.

²¹ Jean Verville c. Michèle Poirier, 2021 QCCA 124.

²² Voir note 7.

[43] Il est juste, tel que l'a spécifié la procureure de l'Administrateur, que le délai raisonnable a été interprété par les tribunaux, comme un délai n'excédant pas six (6) mois.

[44] Ceci est nécessaire afin que les dossiers connaissent une fin cela étant, le Tribunal pourrait y déroger dans la mesure où un Bénéficiaire serait en mesure d'offrir une explication quant à son impossibilité d'agir dans ce délai.

[45] Vu l'absence d'explications de la part du Bénéficiaire, le Tribunal doit s'en remettre au délai de six (6) mois.

[46] Enfin, quant au point 9 de la réclamation, en l'absence de précisions de la part du Bénéficiaire, le Tribunal doit retenir les explications de la Conciliatrice et donc, le fait qu'il ne s'agit pas d'une malfaçon au sens du Plan.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'égard des points de réclamation 2 à 9, consignés dans la Décision de l'Administrateur du 19 avril 2024;

MAINTIENT les conclusions énoncées par la Conciliatrice, dans la Décision du 19 avril 2024;

ORDONNE à l'Administrateur de verser les frais d'arbitrage, et ce, en vertu de l'article 123 du Règlement.

WESTMOUNT, le 21 juillet 2025

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité