

ARBITRAGE

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

CANADA
Province de Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie (GCR) : 208575-12681 et 208576-12686
N° dossier CCAC : S25-062701 et S25-062702
N° dossier Arbitre : 308944-29 et 28

Entre **9443-0931 QUÉBEC INC. -ET- NATHALIE LÉVESQUE**
Bénéficiaires

Et **COMCO CONSTRUCTION INC.**
Entrepreneur

Et **GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE (9 JANVIER 2026)

Arbitre :	Me Pierre Champagne, LL.M.
Pour les bénéficiaires :	Me Geneviève Blouin-Gagnon
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Denis Brière
Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	7 octobre 2025
Lieu d'audience :	1600-2000 McGill College, Montréal
Date de la décision :	9 janvier 2026



[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage suite à deux décisions de l'Administrateur en date du 20 juin 2025 dans les deux dossiers mentionnés en rubrique, rejetant partiellement la demande des Bénéficiaires, suite à une dénonciation en date du 13 octobre 2024¹.

[2] Les Bénéficiaires ont témoigné lors de l'audition, de même que Monsieur Denis Brière pour l'Entrepreneur, et le conciliateur Benoit Bissonnette pour l'Administrateur.

[3] Tout juste avant le début de l'audition, les parties ont convenu de régler la question du colmatage de certaines ouvertures. Il s'agissait du point 4 du dossier GCR 20576-12686 (la « réclamation 12686 »), et du point 3 du dossier GCR 20875-12681 (la « réclamation 12681»). Elles ont formulé leur entente comme suit :

« L'Entrepreneur s'engage à colmater les ouvertures situées dans la salle mécanique donnant accès aux unités 101 et 102, le ou avant le 31 octobre 2025. »

[4] L'audition a donc uniquement porté sur la question des planchers chauffants pour les deux unités 101 et 102. Pour être plus précis, elle n'a porté que sur la question du délai de dénonciation, jugé déraisonnable par le conciliateur Bissonnette.

[5] La preuve ayant révélé une incongruité dans les deux décisions et pour fins de compréhension, il y a lieu de clarifier le tout immédiatement. Dans les cahiers de pièces de l'administrateur, certaines photos ont été inversées, à savoir que les photos dans le cahier de l'unité 102 (réclamation 12681), apparaissant aux pages A-8 et A-9 de 16, sont en réalité celles de l'unité 101, et inversement les photos dans le cahier de l'unité 101 (réclamation 12686), apparaissant à la page 9 de 15, sont plutôt celles de l'unité 102.

[6] L'imbroglio proviendrait du fait qu'après la production des plans initiaux montrant les unités 101 et 102 et considérés par le conciliateur Bissonnette, elles auraient été inversées.

Les faits :

[7] Il s'agit d'un immeuble comportant 6 unités de copropriété divise.

[8] L'unité 101 est la propriété de Nathalie Lévesque, dans laquelle elle demeure avec François Chaurette; L'autre Bénéficiaire 9443-0931 Québec inc., représentée par François Chaurette, est la propriétaire de l'unité 102.

¹ Voir la page 9 des décisions de l'Administrateur dans les deux dossiers.

- [9] Le témoin François Chaurette mentionne que de novembre à avril, lui et sa conjointe sont en Floride, et c'était le cas pendant l'hiver 2023-2024.
- [10] L'unité 102 est louée à ses beaux-parents, et ce sont eux qui l'occupaient pendant cette période.
- [11] Monsieur Chaurette dit avoir emménagé dans le 101 à la mi-juillet 2023, soit *la dernière journée avant les vacances de la construction*.
- [12] Le chauffage du 101 est inactif en 2023 et les Bénéficiaires n'ont rien noté de particulier.
- [13] En décembre 2023, les beaux-parents de Monsieur Chaurette l'informent qu'ils trouvent les planchers du 102 froids, en certains endroits.
- [14] Monsieur Chaurette leur répond qu'à son retour en avril, il fera des vérifications à ce sujet. Il ajoute que les planchers chauffants ne constituant qu'un chauffage d'appoint, il n'y avait pas lieu de s'inquiéter. Le Tribunal lui donne raison sur ce point.
- [15] Les Bénéficiaires reviennent à Montréal à la mi-avril 2024; le 16 avril selon la Bénéficiaire Nathalie Lévesque.
- [16] Les Bénéficiaires activent les planchers chauffants et constatent des endroits froids dans les deux unités.
- [17] Quant au 101, Monsieur Chaurette mentionne qu'il s'agit d'une bande d'environ 30 pouces de largeur près du mur mitoyen, vers le salon, la salle à dîner et la cuisine, *à la pleine grandeur du condo*. Il semble manquer de chaleur devant le frigo, au pourtour de l'îlot, des armoires et près du fourneau.
- [18] Dans le 102, le mur mitoyen est *adéquat*, aux dires de Monsieur Chaurette. Il semble manquer de chaleur au pourtour de l'îlot, devant les armoires de cuisine et devant le fourneau. Il n'y a aucune chaleur dans la salle d'eau.
- [19] On peut constater de la thermographie du plancher de la salle d'eau du 102 que toute la surface est noire, donc sans aucune chaleur.²
- [20] En début mai 2024, il fait venir un électricien, pour vérifier la situation; le constat de l'électricien est qu'il n'y a pas de problème électrique.

² Attention : Voir ici le cahier de pièces de l'Administrateur du dossier 12686, unité 101, page 9 de 15, dans lequel il s'agit de deux photos de l'unité 102.

- [21] Il ajoute avoir été très occupé pendant cette période, colligeant de l'information concernant environ 300 points de réclamations pour les parties communes de l'immeuble, agissant pour le syndicat de copropriété. Une poursuite judiciaire a d'ailleurs été intentée en cour supérieure concernant ces points et d'autres, comme les aménagements extérieurs, non couverts par le plan de garantie.
- [22] Contre-interrogé par l'avocat de GCR, le témoin Chaurette ajoute qu'il a reçu, avant la construction, ce qui suit :
- a) Le Devis BFC-1;
 - b) Un photo-montage décrivant l'intérieur et l'extérieur; photos avec annotations incluant les matériaux utilisés, montrant un muret de marbre(non livré);
 - c) Les plans de construction, avec coupes;
 - d) Accès au site Web qui existait à ce moment-là, décrivant, aux dires du témoin et pour reprendre ses termes : « *le caractère luxueux des condos.* »
- [23] La Bénéficiaire Nathalie Lévesque corrobore le témoignage de François Chaurette, mentionnant que l'impression est désagréable, puisqu'on sent *le chaud et le froid*.
- [24] Le représentant de l'Entrepreneur, Denis Brière, a également témoigné, mentionnant entre autres que l'aménagement est différent de celui indiqué aux plans de construction, qu'il a, mais que cela ne change rien, sauf la disposition des lieux.
- [25] Il dit que la construction a débuté en 2022, et qu'il s'agit d'une construction de bois et brique, avec dalles de bétons, épaisses, car l'axe porteur est légèrement décentré. Les planchers chauffants sont dans la chape de béton aux niveaux 201-202 et 301-302. Cependant, au niveau 101-102, c'est le carreleur qui installe la membrane électrique, dans le coulis de la céramique, pas dans la chape, car c'est le garage qui est en dessous.
- [26] Lors de l'installation des membranes électriques, tout est fait, *le gyproc est posé*, les armoires ne sont pas installées. Monsieur Brière dit avoir constaté que le carreleur *n'est pas allé jusqu'au mur*. Il relate les propos du carreleur à l'effet que *tout a été installé*.

- [27] Quant à la salle d'eau du 102, il relate qu'il serait étrange qu'il n'y ait aucune membrane électrique et croit plutôt qu'il pourrait y avoir un défaut de fonctionnement du thermostat, également installé par le carreleur.
- [28] Il dit avoir offert de vérifier le thermostat programmable mais que Monsieur Chaurette lui a répondu *qu'on était en arbitrage*.
- [29] Il affirme avoir construit l'immeuble conformément aux plans de l'architecte, ajoutant que l'Entrepreneur s'est fait poursuivre au civil pour 3,5M\$, et qu'au 30 août 2023 on ne mentionnait pas ces points de réclamation.
- [30] La poursuite au civil comportait quelque 230 points de réclamations sur les parties communes, dont les 2/3, en tout cas selon lui plus de la moitié, n'étaient pas couverts par la Garantie.
- [31] Il dit avoir réagi à la poursuite au civil peut-être un peu plus fortement, celle-ci comportant une demande de saisie avant jugement, cassée par le juge.
- [32] Selon Monsieur Brière, le propriétaire du 201 est aussi allé en arbitrage, puis a vendu son unité. Cette unité aurait été achetée par le propriétaire du 302. Une discussion s'ensuit entre les parties sur le pourquoi et le comment de cet achat, mais ces circonstances n'ont pas de pertinence ici.
- [33] Monsieur Chaurette s'est plaint de certains envois de la part de Monsieur Brière aux copropriétaires, mentionnant un bris de confidentialité de sa part, ce à quoi Monsieur Brière répond que les décisions de la GCR sont quand même publiques. De toute façon et encore une fois, ici, ce débat n'est pas pertinent.
- [34] En contre-interrogatoire, la question de l'interdiction par le Syndicat de faire quelques travaux que ce soit sur l'immeuble revient. L'avocate des Bénéficiaires suggère au témoin Chaurette que le syndicat exigeait plutôt une liste écrite de travaux à faire, avant d'y procéder, ce qui serait un processus normal dans les circonstances.
- [35] Monsieur Chaurette, sans répondre directement à la question d'une liste écrite, ajoute qu'à compter d'août 2023, suite à l'institution de la poursuite civile en cour supérieure et le Tribunal le cite : « *Il nous a été formellement interdit de faire aucun travail.* » Il dit qu'il y avait une *volonté* de sa part de faire des travaux mais *il y avait un interdit* de la part du syndicat, alors que Monsieur Chaurette en était le président.
- [36] L'avocate des Bénéficiaires revient à la charge en lui suggérant que le syndicat exigeait plutôt que les *demandes d'intervention* de la part de l'Entrepreneur soient faites *par écrit*, qu'il ne s'agissait pas d'un refus total mais plutôt d'une demande

de *prévoir un certain processus*. Ce à quoi le témoin répond, évasivement, que *c'était plus complexe que ça*, qu'on exigeait des certificats, garanties, certifications permis de la RBQ, etc...

- [37] Il ajoute que c'est le promoteur qui aurait préparé le devis BFC-1, et que l'Entrepreneur a procédé avec le promoteur en vertu d'un contrat CCDC-3 : un contrat selon le témoin à « *cost plus avec un prix forfaitaire pour la gestion du projet* »³.
- [38] Le conciliateur, représentant de l'Administrateur, Monsieur Benoit Bissonnette, témoigne à l'effet qu'il avait deux autres dossiers et qu'il a visité les lieux le 22 août 2024. Il a alors expliqué la mécanique de fonctionnement, aux Bénéficiaires, dit-il.
- [39] Quant à la date de la dénonciation, il mentionne que ce ne serait pas le 12 octobre 2024 mais plutôt le 13 octobre que le courriel de dénonciation aurait été reçu par la GCR. C'est sans doute la raison pour laquelle il mentionne cette date dans ses deux décisions.
- [40] Ayant eu comme information que la constatation du manque de chaleur aurait été faite en novembre 2023 environ, il a jugé que le délai de 10 mois était déraisonnable, et n'a pas poussé ses vérifications plus loin.
- [41] Contre-interrogé par l'avocate des Bénéficiaires, lui suggérant qu'il aurait plutôt rencontré lors de sa visite le locataire Monsieur Claude Déry, et que c'est ce dernier qui lui aurait dit avoir constaté le manque de chaleur à l'hiver 2023, il répond que « *c'est possible, fort possible, pour moi j'ai noté la date qu'on me donne* ».
- [42] Le fait que Monsieur Claude Déry, locataire du 102, est le beau-père de Monsieur Chaurette, n'est pas contesté. Selon l'avocate des Bénéficiaires, Monsieur Déry serait « ... *Le beau-père, bien le père, le beau-père selon à qui on parle...* ».
- [43] Le conciliateur n'est pas allé plus loin, constatant le délai déraisonnable, croyant peut-être que Monsieur Déry était le propriétaire, et il ajoute qu'il ne peut répondre aux questions de fond, sur l'état des lieux, puisqu'il s'est concentré exclusivement sur la question du délai. Une fois le délai jugé déraisonnable, il n'est pas allé plus loin.

³ L'expression CCDC-3 réfère au contrat type du Comité canadien des documents de construction, en anglais : Canadian Construction Documents Committee; Un CCDC-3 est habituellement un contrat à prix coûtant majoré (« cost plus »); ici avec frais fixes de gestion

Argumentation :

- [44] La première constatation du Tribunal est que le délai de dénonciation, dans le cas de l'unité 101, occupée par les Bénéficiaires, ne peut pas débuter avant le 16 avril 2024, date de leur retour à Montréal. L'avocate des Bénéficiaires a mis de l'emphase sur ce point précis, avec raison.
- [45] La dénonciation étant du 13 octobre 2024, soit tout juste un peu moins de 6 mois plus tard, il serait difficile de dire qu'elle est tardive pour l'unité 101. Tous sont au fait que l'amendement du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le «*Règlement*»), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015, modifiant le délai de dénonciation de six (6) mois à un *délai raisonnable*, se doit d'être interprété comme plus permissif.⁴
- [46] Pourtant, le conciliateur Bissonnette mentionne, dans les deux dossiers, que *la situation a été constatée en décembre 2023*.⁵ Cette énonciation est contenue dans un paragraphe qui est un copié-collé d'une décision à l'autre, tout simplement.
- [47] Le conciliateur Bissonnette ne dit pas que le locataire Claude Déry lui aurait dit que la situation était la même pour le 101. Il en a déduit ainsi, car entre octobre et décembre, il fait suffisamment froid pour que les Bénéficiaires l'aient aussi constaté. Il n'y a aucune preuve directe de ce fait précis.
- [48] Dans ces deux dossiers, qui sont réunis pour fins d'audition, on ne peut ignorer le fait qu'il s'agit de deux Bénéficiaires, et que la connaissance d'un défaut par le locataire d'une des deux unités, ne peut avoir un effet quelconque pour l'autre. En d'autres termes, si le locataire du 102 a ressenti un manque de chaleur par endroits dans son unité en décembre 2023, on ne peut présumer qu'il en est de même pour le 101.
- [49] Par ailleurs la preuve révèle que les endroits affectés sont quelque peu différents d'une unité à l'autre.
- [50] Le Tribunal ne peut retenir que les circonstances étaient suffisamment graves, précises et concordantes, pour transférer la connaissance du locataire du 102 quant au manque de chauffage, au propriétaire du 101, qui aurait pu, peut-être, le constater avant le départ du couple pour la Floride en novembre ou décembre 2023.

⁴ Voir la décision arbitrale dans : *Mohamed Salim Bensemmane c. Bel-Habitat inc. et Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, CCAC S-24-051501-NP, 25 septembre 2024, Arbitre Me Michel A. Jeannot, CI Arb, paragraphes 69 à 71. .

⁵ Voir page A-09 des deux décisions, 12686 et 12681.

- [51] La preuve révèle donc que le locataire du 102 constate le froid en décembre 2023, et qu'il le dit à cette époque dans sa conversation téléphonique avec le Bénéficiaire Chaurette. Comme ce dernier le mentionne dans son témoignage, s'agissant d'un simple chauffage d'appoint, il n'y avait pas d'urgence; on ne peut lui reprocher d'attendre son retour le 16 avril 2024, pour constater l'état des lieux dans les deux unités.
- [52] Il est également important de noter que le défaut, ou vice reproché, ne requerrait aucune action immédiate. Le préjudice n'allait pas augmenter ou diminuer, par le seul écoulement du temps. En d'autres termes, l'absence d'action immédiate n'a certainement pas pu aggraver l'importance du vice.

Jurisprudence soumise par les parties :

- [53] Dans *Arsenault c. 9305-Québec inc. et GCR*, l'arbitre Me James R. Nazem conclut que le délai de dénonciation du vice, d'environ 11 mois de la première observation, constitue un délai déraisonnable, vu *l'absence de justification*.⁶
- [54] Au paragraphe 124 de la décision *Arsenault*, citée par les avocats de GCR, l'arbitre cite l'auteur Jeffrey Edwards, à l'effet que le délai de base en matière d'immeuble, quant à la garantie de qualité, ne devrait pas dépasser six mois. L'arbitre fait fi d'une jurisprudence abondante, autant de la cour d'appel du Québec que des tribunaux inférieurs, ayant allongé ce délai, si les circonstances le justifient, à environ une année, voire plus dans certains cas.
- [55] De toute façon, même en adoptant un délai de six mois comme délai de base, les justifications des Bénéficiaires, ou plutôt devrais-je dire de la Bénéficiaire 9443-0931 Québec inc. propriétaire du 102, sont amplement suffisantes pour allonger ce délai à environ dix (10) mois.
- [56] Au risque de le répéter, il ne fait aucun doute que pour l'unité 101, habitée par la Bénéficiaire Lévesque, la question du délai ne se pose même pas.
- [57] Dans la décision arbitrale *Saumaya et al. c. Habitations Confort 2000 inc. et GCR*⁷, un délai de dix mois a été jugé déraisonnable, mais il faut toujours considérer que dans cette affaire, il n'y avait pas eu de preuve d'aucune des parties en présence. Au paragraphe 39 de sa décision, l'arbitre mentionne que le « *Bénéficiaire n'a*

⁶ Décision arbitrale *Arsenault c. 9305-4179 Québec inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, CCAC dossier S23-070702-NP; paragraphe 127

⁷ *Saumaya et al. c. Habitations Confort 2000 inc. et Garantie Construction Résidentielle (GCR)*, dossier de Groupe d'arbitrage – juste décision (GAJD), no. 20192209 (A & B), dossier GCR 133273-1895 (1184 et 1187)

qu'exprimé (sic) que des craintes et/ou situations non démontrées. Aucune expertise ou relevé contradictoire n'a été présenté de sa part. »

- [58] Au contraire, l'arbitre conclut que : « *En définitive, oui, la Décision de la conciliatrice de GCR était manifestement la bonne.* »⁸ Ce n'est pas peu dire.

Les conclusions recherchées par les parties :

- [59] Étant donné que le conciliateur n'a pas étudié le fond de la question, les parties se sont déclarées prêtes, dans le cas d'une décision favorable aux Bénéficiaires, à ce que les deux dossiers soient retournés au conciliateur pour étude au fond.

EN CONSÉQUENCE, L'ARBITRE :

- [60] **ACCORDE** les demandes des Bénéficiaires dans les deux dossiers mentionnés en rubrique.
- [61] **CONSTATE**, *de bene esse* si les travaux sont déjà faits, l'entente entre les parties quant au point 4 du dossier GCR 20576-12686 et quant au point 3 du dossier GCR 20875-12681, et si les travaux ne sont pas encore faits, **ORDONNE** à l'Entrepreneur de colmater les ouvertures situées dans la salle mécanique donnant accès aux unités 101 et 102, dans un délai de 30 jours.
- [62] **ORDONNE** le retour des dossiers à l'Administrateur, afin que les deux dossiers portant les numéros GCR : 208575-12681 et 208576-12686, soient remis au conciliateur pour qu'il procède au fond.
- [63] **RÉSERVE** sa compétence uniquement pour trancher, à la demande de l'une ou l'autre des parties, toute difficulté relative à l'application de l'une ou l'autre des ordonnances contenues aux présentes, sans autre procédure préalable que l'envoi à l'Arbitre et aux autres parties d'un avis écrit à cet effet, accompagné de la preuve de notification appropriée aux parties.
- [64] **ORDONNE** que les coûts de l'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur en conformité de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.
- [65] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute perte encourue ou tout déboursé effectué pour les travaux requis (para. 5 de l'annexe II du *Règlement*), incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (para.19 de

⁸ *Ibid*, paragraphe 43

l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

- [66] **LE TOUT**, avec les coûts et frais de l'arbitrage à la charge de 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, ce 9 janvier 2026

Me Pierre Champagne, LL.M, Arbitre
2000, avenue McGill College
Bureau 1600
Montréal (Québec) H3A 3H3