

ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec
District de Montréal

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

Nº dossier Garantie : 173237-12652
Nº dossier GAJD: GAJD-20251102

ENTRE
LOUIS-RENÉ ST-JACQUES
Et
VÉRONIQUE RATELLE
(ci-après « **les Bénéficiaires** »)

ET
MAISONS LAPRISE INC.
(ci-après « **l'Entrepreneur** »)

ET
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
(ci-après « **l'Administrateur** »)

SENTENCE ARBITRALE MODIFIÉE

Arbitre : M. Christian Zarka, architecte

Pour les Bénéficiaires : M. Louis-René St-Jacques

Pour l'Entrepreneur : M. Sébastien Martineau

Pour l'Administrateur : Absence motivée

Date(s) d'audience : 27 juin 2025

Lieu d'audience : Visioconférence (Teams)

Date de la décision : 31 juillet 2025

SENTENCE MODIFIÉE 19 janvier 2026

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 20 septembre 2019;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 20 septembre 2019;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 1^{er} juillet 2020;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur, le 18 octobre 2024, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 18 octobre 2024;
- A-5 Formulaire de réclamation daté du 6 novembre 2024;
- A-6 Courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 8 novembre 2024, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (**A-4**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondances

- A-7 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur concernant des documents demandés par l'Administrateur en date du 13 décembre 2024, incluant :
 - Contrat de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 septembre 2019 (**A-1**);
 - Plans du bâtiment (**A-8**);

Autres documents pertinents et/ou expertise(s)

- A-8 Plans du bâtiment;
- A-9 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 16 février 2025, incluant:

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 13 février 2025;
- Décision de l'Administrateur datée du 15 janvier 2025 (**voir A-10**);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 15 février 2025;
- Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-12 Curriculum Vitae du conciliateur.

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

Document(s)

- A-1 Contrat de vente;
- A-2 Formulaire d'inspection pré-réception GCR;
- A-3 Tableau de suivis client (ERP);
- A-4 Décision de l'Administrateur du 15 janvier 2025 (A-10);
- A-5 Photos des réparations effectuées 26 février 2021;

Jurisprudence(s) – Présentée après l'audience

- Pagliuca (Tara Ashley) et So (Martin Chi-Tsun) c. Bena Construction Inc. et La Garantie de construction résidentielle (GCR), 2023 CanLII 70165
 - SDC de la copropriété Condos W Édifice 2000 c. 9226-0520 Québec inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc./GMN, 2023 CanLII 102817
-

PIÈCE DES BÉNÉFICIAIRES

Document(s)

- Photos du corridor et zones d'intervention 3 photos.
-

CHRONOLOGIE

Date(s)

20 septembre 2019 Signature du contrat de garantie entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur;

28 septembre 2019 Signature du contrat de vente entre les mêmes parties;

1 ^{er} juillet 2020	Fin des travaux de construction;
1 ^{er} juillet 2020	Réception du bâtiment par les Bénéficiaires;
13 février 2025	Demande formelle d'arbitrage, par les Bénéficiaires, à Groupe d'Arbitrage - Juste Décision (« GAJD »);
15 février 2025	Accusé de réception de la demande d'arbitrage et désignation de l'Arbitre par GAJD;
14 mars 2025	Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur;
14 mars 2025	Réception par le tribunal de la décision de l'Administrateur de ne pas participer à l'audition d'arbitrage;
14 avril 2025	Tenue de la conférence préparatoire entre les parties et l'Arbitre;
21 mai 2025	Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Entrepreneur;
1 juin 2025	Réception par le tribunal du cahier des pièces des Bénéficiaires;
20 juin 2025	Visite des lieux effectuée par l'Arbitre en présence des Bénéficiaires et du représentant de l'Entrepreneur, M. Sandrin Olivier;
27 juin 2025	Tenue de l'audience d'arbitrage par visioconférence (Teams);
27 juin 2025	Transmission par l'Entrepreneur de deux décisions jurisprudentielles au tribunal;
31 juillet 2025	Rendu de la présente sentence arbitrale.
<u>19 janvier 2026</u>	<u>Sentence arbitrale modifiée</u>

INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale vise un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé situé au 12, 12^e Avenue, Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac (le « **Bâtiment** »).
- [2] La présente s'inscrit en suivi d'une demande d'arbitrage (ci-après la « **Demande d'Arbitrage** »), des Bénéficiaires en date du 15 février 2025, visant le point 2 de la décision de l'Administrateur du 15 janvier 2025 – dossier 173237-12652.
- [3] De consentement de la part des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur, l'audience a été fixée au 27 juin 2025, par visioconférence.

MANDAT ET JURIDICTION

- [4] Le tribunal est valablement saisi du présent différend en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B-1.1, r. 8) (ci-après le « **Règlement** »), adopté en application de la Loi sur le bâtiment (RLRQ, c. B-1.1).
 - [5] Le présent litige relève de la compétence du tribunal d'arbitrage conformément au Règlement, la demande des Bénéficiaires visant exclusivement la contestation du point 2 de la décision de l'Administrateur. Le tribunal a été dûment saisi par le Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD), qui a procédé à la nomination de l'Arbitre en vertu du mécanisme prévu par le Règlement.
-

LE RÈGLEMENT – LE DROIT

- [6] Le Règlement établit un régime de protection d'ordre public en faveur des acheteurs de bâtiments résidentiels neufs. À ce titre, le législateur a voulu soustraire ces différends aux tribunaux civils ordinaires en instituant un mode de règlement rapide et peu coûteux entre entrepreneurs et bénéficiaires. Il n'est pas permis d'y déroger par contrat; toute clause incompatible avec le Règlement est nulle de nullité absolue^{1 2}.
- [7] L'article 10 du Règlement définit l'étendue de la garantie obligatoire offerte au bénéficiaire après la réception de l'ouvrage. Elle couvre notamment les malfaçons apparentes et non apparentes découvertes après la réception, les vices cachés au sens du Code civil du Québec et les vices majeurs touchant la structure du sol, pourvu que les défauts soient dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte³.
- [8] Le même Règlement prévoit, à son article 12, diverses exclusions à la garantie, en particulier lorsque les dommages résultent de matériaux fournis ou installés par le bénéficiaire, d'un usage inadéquat ou d'un entretien déficient⁴.
- [9] Pour contester la décision de l'administrateur, le bénéficiaire ou l'entrepreneur doit déposer une demande d'arbitrage dans les trente jours suivant la notification (art. 20). L'arbitre statue alors **de novo**, conformément aux règles de droit, mais peut aussi recourir à l'équité lorsque les circonstances l'imposent (art. 116)^{5 6}.
- [10] Le principe du délai raisonnable de dénonciation existe également en matière de contrat d'entreprise : les articles 2113 et 2120 C.c.Q. imposent au client de signaler tout vice découvert « dans un délai raisonnable » suivant sa découverte, à peine de déchéance de ses recours⁷.

- [11] La jurisprudence a précisé la notion de délai raisonnable. Dans la décision *Soreconi*, la réclamation a été rejetée parce que la dénonciation était survenue plus de dix-huit mois après la découverte du vice, sans justification suffisante⁸. La Cour supérieure, dans *Dupuis*, a jugé qu'un délai de vingt-quatre mois excédait la raisonnable attendue⁹.
- [12] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, a souligné que ce n'est pas seulement le dépassement du délai qui est sanctionné : il faut encore qu'un préjudice réel soit démontré par l'entrepreneur du fait du retard¹⁰.
- [13] La doctrine reconnaît toutefois qu'un délai plus long peut se justifier en présence de circonstances atténuantes, telles des tentatives de réparation, des discussions ou des causes externes¹¹. Ce raisonnement a été repris par l'arbitre dans *Les Constructions Gilbert Martel inc. c. Turcotte, 2023 CanLII 51828* qui a tenu compte des démarches effectuées par le bénéficiaire et de la nature du vice pour apprécier la raisonnable du délai de dénonciation¹².

LE LITIGE

- [12] La demande d'arbitrage découle d'une décision rendue par l'Administrateur le 15 janvier 2025 (n° 173237-12652) (**A-10**) (ci-après la « **Décision** »).
- [13] La Demande d'arbitrage vise le Bâtiment et porte exclusivement sur le point 2 de ladite Décision, à savoir :
- Dénivellation et déficience – plancher de l'étage.
- [14] Dans sa Décision, l'Administrateur, sous la rubrique « Analyse et décision », a rejeté le point 2 au motif que :
- Les travaux de revêtement de plancher avaient été confiés par les Bénéficiaires à leur propre sous-traitant, malgré la connaissance du défaut de planéité;
 - Le cas s'inscrivait dans une situation exclue de la garantie au sens du paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement;
 - Enfin, la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, transmise le 18 octobre 2024, était tardive puisque les Bénéficiaires connaissaient l'existence de la malfaçon alléguée depuis 2020 ou 2022, ce qui excédait le délai raisonnable prévu à l'article 10 du règlement.

DÉROULEMENT PROCÉDURAL DU DOSSIER ET DE L'INSTANCE

- [15] Le 15 janvier 2025, le présent dossier a été initié par le dépôt, auprès (GAJD), d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, le 13 février 2025, en lien avec le point 2 de la décision rendue par l'Administrateur le 15 janvier 2025.
- [16] Le 14 mars 2025, le tribunal a été informé par écrit de la décision de l'Administrateur de ne pas participer à l'audience d'arbitrage, considérant que sa décision était, à son avis, claire et conforme au Règlement. Le tribunal a donc confirmé que l'instance se poursuivrait en l'absence de représentation de l'Administrateur.
- [17] Le 14 avril 2025, une conférence préparatoire s'est tenue en présence du Bénéficiaire Louis-René St-Jacques et du représentant de l'Entrepreneur, M. Sébastien Martineau. Le compte rendu de cette conférence a été consigné au dossier.
- [18] Le 21 mai 2025, le cahier des pièces de l'Entrepreneur a été reçu par le tribunal, suivi du cahier des pièces des Bénéficiaires reçu le 1er juin 2025.
- [19] Le 20 juin 2025, une visite des lieux a eu lieu à 8 h, au 12, 12e Avenue à Sainte-Marthe-sur-le-Lac, en présence de M. Louis-René St-Jacques pour les Bénéficiaires. L'Entrepreneur y était représenté par M. Sandrin Olivier de Maisons Laprise inc.
- [20] Le 27 juin 2025, l'audience s'est tenue de 8 h à 10 h, par visioconférence (TEAMS). Étaient présents : M. Louis-René St-Jacques pour les Bénéficiaires, et M. Sébastien Martineau pour l'Entrepreneur. Véronique Ratelle et Bérangère Fournier n'étaient pas présentes. L'Administrateur était absent.
- [21] Le 27 juin 2025, à l'issue de l'audience, l'Entrepreneur a transmis deux décisions jurisprudentielles supplémentaires, soit Pagliuca (Tara Ashley) et So (Martin Chi-Tsun) c. Bena Construction Inc. et La Garantie de construction résidentielle (GCR), 2023 CanLII 70165 et SDC de la copropriété Condos W Édifice 2000 c. 9226-0520 Québec inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat inc./GMN, 2023 CanLII 102817. Les Bénéficiaires ont formulé une objection à la recevabilité de ces décisions, ce dont le tribunal a pris acte. Une décision à cet égard est rendue dans la section « Analyse et motifs » de la présente sentence.

FAITS PERTINENTS

- [22] Les Bénéficiaires, M. Louis-René St-Jacques et Mme Véronique Ratelle, sont propriétaires d'un bâtiment résidentiel de type unifamilial isolé, situé au 12, 12^e Avenue, à Sainte-Marthe-sur-le-Lac (Québec). Ce bâtiment a été partiellement construit par l'Entrepreneur, Maisons Laprise inc., avec qui un contrat de vente et un contrat de garantie ont été signés, respectivement les 28 et 20 septembre 2019. La réception du bâtiment et la fin des travaux ont eu lieu le 1^{er} juillet 2020.
- [23] Dans la même année, selon la preuve au dossier, les Bénéficiaires ont exprimé leurs préoccupations quant à une dénivellation perceptible du plancher de l'étage, l'Entrepreneur a alors procédé à l'application d'un produit autonivelant.
- [24] En mai 2022, un sous-traitant, mandaté par les Bénéficiaires, a procédé à l'installation du revêtement. S'en est suivie la pose des moulures par le Bénéficiaire à l'été 2023.
- [25] Le 6 novembre 2024, d'une réclamation officielle transmise à l'Administrateur. Une visite des lieux est ensuite effectuée par M. Benoît Pelletier, représentant de la Garantie de construction résidentielle (GCR), le 12 décembre 2024.
- [26] Le 15 janvier 2025, l'Administrateur rend sa décision dans le cadre du dossier 173237-12652. La réclamation des Bénéficiaires est rejetée au motif, d'une part, que les travaux de revêtement de plancher ont été exécutés par un sous-traitant mandaté par les Bénéficiaires malgré la connaissance d'une déficience de planéité, et, d'autre part, que la dénonciation est jugée tardive au regard des critères d'un délai raisonnable prévu à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

Bénéficiaires

- [27] En 2023, les Bénéficiaires, représentés par M. Louis-René St-Jacques, soutiennent que l'Entrepreneur n'a pas livré un plancher conforme aux normes attendues pour une maison neuve. M. St-Jacques explique avoir découvert une dénivellation au plancher du 2^e étage (près de la salle de bain) qui n'avait pas été corrigée par les travaux effectués en 2020-2021. Il s'agirait, selon lui, d'un vice de construction latent dont la gravité ne s'est révélée qu'au moment de la pose des moulures en 2023.
- [28] Le Bénéficiaire affirme avoir dénoncé le problème dès qu'il en a pris conscience, estimant avoir agi dans un délai raisonnable à partir de ce moment. Il fait valoir que la Décision a confondu cette nouvelle malfaçon de 2023 avec le problème signalé en 2020, qui, toujours selon lui, avait été présumé réglé à l'époque. M. St-Jacques reconnaît avoir lui-même procédé à la pose du revêtement de plancher (par l'entremise d'un sous-traitant) après l'intervention de l'Entrepreneur, mais précise l'avoir fait sur la foi des assurances données par ce dernier quant à la planéité du sous-plancher.

- [29] En tant que Bénéficiaire, il indique avoir fait confiance à l'Entrepreneur et ne pas disposer des instruments ou de l'expertise pour vérifier le niveau du plancher une fois les correctifs apportés; il a donc cru de bonne foi que le problème était résolu jusqu'à la redécouverte de 2023. Il déplore que l'Entrepreneur n'ait pas identifié ni corrigé la véritable cause de la dénivellation en 2020 – celle-ci se situant aussi à un autre endroit.
- [30] Par ailleurs, le Bénéficiaire admet avoir choisi d'exclure la pose du plancher fini du contrat initial, mais estime que cette décision n'exonère pas l'Entrepreneur de son obligation de livrer une structure plane et conforme.
- [31] En résumé, les Bénéficiaires demandent à l'arbitre de reconnaître le bien-fondé de leur réclamation. Ils plaident que le délai de dénonciation doit être calculé à partir de la découverte réelle du vice en 2023 et non de la réception de 2020, et que les travaux de finition qu'ils ont effectués n'ont pas causé le défaut allégué, mais ont été entrepris de bonne foi suivant les recommandations de l'Entrepreneur.

Contre-interrogatoire des Bénéficiaires

- [32] Lors du contre-interrogatoire de M. St-Jacques par le représentant de l'Entrepreneur, plusieurs faits ont été établis ou confirmés en preuve. Il est ressorti qu'il avait bel et bien dénoncé une première fois la non-planéité du plancher en 2020 et que l'Entrepreneur avait alors réalisé des travaux correctifs dans les semaines suivantes. Il a également été reconnu que le Bénéficiaire a procédé à la pose du plancher fini en 2022, et qu'aucune autre plainte ou dénonciation n'a été formulée entre la réparation complétée en 2021 et la réclamation officielle transmise à l'Administrateur le 18 octobre 2024.
- [33] En outre, le témoignage a confirmé que le contrat initial n'incluait pas la pose du revêtement de sol par l'Entrepreneur. C'est d'ailleurs le refus du premier installateur de plancher, en juillet 2020 (en raison d'un sous-plancher jugé inégal), qui avait déclenché la dénonciation initiale à l'Entrepreneur. Par ses questions, le représentant de l'Entrepreneur indique que le Bénéficiaire aurait pu, tout comme en 2020, refuser d'aller de l'avant avec l'installation du plancher s'il avait perçu un défaut de niveau persistant; le Bénéficiaire a répondu ne pas l'avoir fait parce qu'il croyait le problème réglé après les travaux de 2021 et n'avait alors aucune raison de douter de la planéité du plancher.

Entrepreneur

- [34] L'Entrepreneur, représenté par M. Sébastien Martineau, fait valoir que la réclamation des Bénéficiaires est irrecevable en vertu du Règlement du plan de garantie, en raison (1) d'un délai de dénonciation excessif et (2) des modifications apportées par ces derniers à l'ouvrage. Sur le premier point, Maisons Laprise soutient que la dénivellation du plancher constituait une malfaçon apparente dès 2020, puisque le défaut de planéité avait été constaté d'emblée par le premier poseur de plancher dans les jours suivant la réception du bâtiment.

- [35] L'Entrepreneur rappelle qu'une plainte à cet égard a été formulée en 2020 et qu'il y a répondu promptement en appliquant un composé autonivelant sur la zone visée (après avoir retiré la rampe d'escalier). Il souligne qu'en mars 2021, son employé M. Daniel Montambault a même obtenu du Bénéficiaire la confirmation que les travaux correctifs étaient terminés à sa satisfaction, après quoi le dossier a été fermé. Or, selon l'Entrepreneur, le Bénéficiaire n'a émis aucune réserve ni doléance pendant plus de deux ans et demi après cette réparation, ce qui équivaut à une acceptation tacite de l'ouvrage dans l'état corrigé.
- [36] La première dénonciation écrite adressée à l'Administrateur n'est intervenue qu'en octobre 2024 – soit près de quatre ans après la réception du 1er juillet 2020 et environ trois ans après la fin des travaux correctifs. Un tel écart, d'après l'Entrepreneur, outrepasse largement le « délai raisonnable » prévu au Règlement pour dénoncer une malfaçon après la réception. Il fait valoir que le Bénéficiaire connaissait ou aurait dû connaître ses obligations à cet égard, celles-ci étant clairement énoncées dans le formulaire de pré-réception qu'il a signé en 2020.
- [37] Sur le second point, Maisons Laprise met de l'avant que l'article 12 du Règlement lequel exclut de la garantie les problèmes résultant de travaux effectués par le bénéficiaire. L'Entrepreneur insiste sur le fait que la pose du plancher de finition, des plinthes et des moulures n'était pas incluse dans son contrat et a été réalisée sous la responsabilité du Bénéficiaire lui-même en 2022. Par conséquent, toute irrégularité subsistante du plancher pourrait découler soit des matériaux et de l'installation fournis par le Bénéficiaire, soit de sa décision d'installer le revêtement malgré une situation qui aurait pu faire l'objet d'une nouvelle dénonciation plus tôt.
- [38] De plus, la présence désormais d'un revêtement installé par les Bénéficiaires rend toute correction plus complexe et échappe en partie au contrôle de l'Entrepreneur. En résumé, la partie Entrepreneur invite l'arbitre à entériner la décision de l'Administrateur et à rejeter la réclamation. Elle estime avoir pleinement rempli ses obligations contractuelles en remédiant au problème signalé en 2020, et considère que le différend actuel résulte du manquement du Bénéficiaire à dénoncer le vice dans les délais impartis, combiné à ses propres interventions sur l'ouvrage exclu de la garantie.

Contre-interrogatoire de l'Entrepreneur

- [39] Lors du contre-interrogatoire, le Bénéficiaire a notamment mis en doute par ses questions à l'Entrepreneur de la suffisance des correctifs réalisés par l'Entrepreneur en 2020. Il a souligné que la dénivellation observée en 2023 ne se trouvait pas dans la zone corrigée à l'origine, mais à plusieurs pieds de celle-ci, près d'un mur longeant le garage.

- [40] Selon lui, cela indique une malfaçon distincte, structurelle, qui n'avait pas été examinée. Le Bénéficiaire a aussi remis en doute la diligence de l'Entrepreneur, avançant qu'aucune vérification technique approfondie n'a été effectuée avant la fermeture du dossier en 2021. Il soutient que l'Entrepreneur aurait dû examiner l'ensemble de la structure du plancher plutôt que de se limiter à la zone visée par la première dénonciation.

Plaideoirie des Bénéficiaires

- [41] Dans leur plaideoirie finale, les Bénéficiaires ont réitéré que le défaut de planéité découvert en 2023 devait être considéré comme un vice caché ou à tout le moins une malfaçon non apparente jusqu'à cette date. Ils soutiennent qu'en matière de vice latent, le délai de dénonciation court à partir du moment de la découverte du problème – ce qui rendrait, selon eux, leur avis d'octobre 2024 recevable, car transmis peu après avoir réellement constaté l'ampleur de la bosse.
- [42] Les Bénéficiaires insistent sur le fait qu'ils n'ont pas tardé par négligence, mais qu'ils ont sincèrement cru le plancher conforme suite aux travaux de 2021, et ce jusqu'à ce que les finitions de 2023 révèlent le contraire. Sur la question des modifications, ils font valoir que la pose du revêtement de plancher n'a pas créé la malfaçon structurelle et ne devrait donc pas les priver de la garantie. Au contraire, disent-ils, ils ont posé le plancher en se fiant aux assurances de l'Entrepreneur quant à la conformité du sous-plancher; il serait injustifié qu'on leur reproche d'avoir agi de bonne foi en terminant les travaux alors que le vice était imperceptible.
- [43] Les Bénéficiaires soutiennent que l'esprit du Plan de garantie est de protéger les acheteurs contre ce type de problème caché, et qu'une interprétation trop stricte des délais ou des exclusions jouerait en l'espèce contre l'objectif même de la garantie. En conclusion, ils demandent à l'Arbitre de faire droit à leur demande de réparation, affirmant avoir respecté les conditions du Plan de garantie compte tenu des circonstances particulières de la découverte tardive du vice.

Plaideoirie de l'Entrepreneur

- [44] De son côté, l'Entrepreneur maintient en plaideoirie que la décision de l'Administrateur est fondée et que la réclamation doit être rejetée. Il fait valoir de nouveau que le Bénéficiaire a attendu beaucoup trop longtemps avant de porter formellement le problème à l'attention de la garantie, et ce malgré le caractère prétendument « latent » du vice. Selon l'Entrepreneur, le fait qu'une dénivellation ait été constatée dès 2020 par un professionnel prouve qu'elle n'était pas totalement cachée et qu'il appartenait au bénéficiaire d'agir dans les délais prescrits après la réparation initiale.
- [45] Il souligne qu'un laps de trois à quatre ans excède manifestement les normes établies, rappelant que la jurisprudence qu'il va soumettre démontre qu'un délai d'un an ou deux ans a déjà été jugé déraisonnable par les tribunaux.

- [46] Par ailleurs, l'Entrepreneur soutient que le Bénéficiaire ne peut invoquer sa bonne foi pour échapper aux dispositions claires du Règlement. En posant lui-même le revêtement de sol, le Bénéficiaire a, selon Maisons Laprise, pris un risque qui le sort du cadre de la garantie.
- [47] L'Entrepreneur invite donc l'arbitre à appliquer strictement les articles 10 et 12 du Règlement, ce qui conduit, d'après lui, à la confirmation du refus de garantie dans ce dossier.

Objection

- [48] Enfin, les Bénéficiaires ont soulevé une objection quant à la recevabilité de la jurisprudence par l'Entrepreneur après la clôture de l'audience. Le tribunal note que les décisions jurisprudentielles soumises, accessibles publiquement, ne modifient en rien les faits ou la preuve au; en ce sens, leur production, qu'elle soit faite pendant ou après l'audience, demeure permise dès lors qu'elle ne porte pas atteinte aux droits des parties au contradictoire.

ANALYSE ET DISCUSSION

- [49] Le tribunal doit trancher le différend opposant les Bénéficiaires à l'Entrepreneur quant à l'existence d'un vice de construction au plancher du deuxième étage de l'immeuble concerné, à la recevabilité de la réclamation formulée à ce sujet, ainsi qu'à la portée de la garantie applicable en l'espèce.

Plus précisément, les questions en litige peuvent être résumées comme suit :

- a) Le défaut allégué par les Bénéficiaires constitue-t-il une malfaçon visée par la garantie applicable?
- b) S'il s'agit d'une malfaçon, s'agissait-il d'une malfaçon apparente ou non apparente au moment de la réception de l'ouvrage?
- c) Le défaut allégué a-t-il été dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant sa découverte, conformément à l'article 10 (3°) du Règlement?
- d) Les interventions réalisées par les Bénéficiaires sur le bâtiment (notamment la pose du plancher de finition) sont-elles de nature à exclure l'application de la garantie en vertu de l'article 12 (3°) du Règlement?

Le défaut allégué par les Bénéficiaires constitue-t-il une malfaçon visée par la garantie applicable?

- [50] Il n'est pas contesté que le plancher de l'étage présente une dénivellation perceptible. Le tribunal reconnaît qu'une telle irrégularité du plancher peut constituer une malfaçon au sens du Règlement.

- [51] En l'espèce, le témoignage de M. St-Jacques a établi qu'il existe une dénivellation à proximité de la salle de bain, ce qui a été confirmé par les photos produites en preuve. Toutefois, la démonstration d'une malfaçon exige également de prouver que le défaut excède les tolérances constructives normalement admises dans l'industrie et que le vice était présent lors de la construction du bâtiment.
- [52] Or, la preuve présentée par les Bénéficiaires se limite à des photos et à des témoignages subjectifs, sans rapport d'expert indépendant ni mesure instrumentée du niveau du plancher. Il est donc difficile pour le tribunal de conclure à l'existence d'un vice de construction objectif, non conforme aux normes de qualité applicables.
- [53] Cela dit, le tribunal note qu'un correctif a été apporté en 2020 par l'Entrepreneur (coulage de ciment autonivelant), ce qui démontre qu'un défaut de planéité avait été reconnu initialement. Cette réparation n'ayant peut-être pas couvert toute la zone affectée, il est plausible qu'une partie du problème ait subsisté ou se soit manifestée ailleurs par la suite.
- [54] En somme, le tribunal est disposé à admettre selon la prépondérance de la preuve qu'une malfaçon pouvait affecter le plancher, tout en constatant que la preuve quant à son ampleur objective reste incomplète.

S'il s'agit d'une malfaçon, s'agissait-il d'une malfaçon apparente ou non apparente au moment de la réception de l'ouvrage?

- [55] Aux fins d'analyse, le tribunal considère qu'une malfaçon est dite apparente si elle pouvait être constatée par un acheteur prudent et diligent au moment de la réception du bâtiment (ou dans les jours qui ont suivi), et non apparente si elle est demeurée indécelable jusqu'à une découverte ultérieure fortuite.
- [56] En l'occurrence, la preuve démontre que le défaut de planéité du plancher était perceptible dès 2020. En effet, un installateur de plancher mandaté peu après la réception a refusé d'exécuter son travail pour cette même raison, forçant une première dénonciation et une intervention corrective de l'Entrepreneur. Cela indique que la malfaçon était apparente aux yeux d'un professionnel dès le départ.

Le défaut allégué a-t-il été dénoncé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable suivant sa découverte, conformément à l'article 10 (3°) du Règlement?

- [57] L'article 10 (3°) du Règlement exige qu'une malfaçon non apparente soit dénoncée « dans l'année suivant sa découverte » et, plus largement, dans un délai raisonnable³.
- [58] En l'espèce, même en retenant – par hypothèse favorable aux Bénéficiaires – que la malfaçon a pu passer inaperçue en 2020 et n'a été réellement découverte qu'en 2023, le tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas agi dans un délai raisonnable après cette découverte.

- [59] En effet, le Bénéficiaire a procédé à la pose du plancher de finition en 2022 (soit près de deux ans avant la dénonciation formelle) sans exprimer de réserve à ce moment, et la dénonciation écrite n'a été adressée à l'Administrateur que le 18 octobre 2024 – soit plus de deux ans après la pose du plancher fini et plus de trois ans après les travaux correctifs de 2020-2021.
- [60] Un tel laps de temps excède manifestement ce qui est considéré comme raisonnable selon la jurisprudence applicable^{9 10}. Les Bénéficiaires prétendent qu'ils n'ont découvert qu'en 2023 une « nouvelle » problématique distincte.
- [61] Toutefois, le fait qu'un premier installateur ait refusé la pose du plancher dès 2020 à cause d'un sous-plancher inégal, combiné aux travaux de nivellement effectués cette année-là, rend non plausible l'argument selon lequel le vice constaté en 2023 serait entièrement nouveau et sans lien avec le problème initial.
- [62] En outre, l'absence de toute dénonciation entre la pose du plancher en 2022 et l'automne 2024 témoigne d'un certain manquement au devoir de vigilance de la part des Bénéficiaires. Un bénéficiaire prudent et diligent, confronté à un vice de construction latent, se doit d'agir dès que les circonstances lui permettent raisonnablement d'en soupçonner l'existence.
- [63] Or, ici, les Bénéficiaires avaient été alertés dès 2020 d'une problématique de plancher et avaient obtenu des correctifs, de sorte qu'ils auraient dû redoubler de vigilance par la suite.
- [64] En conséquence, le tribunal conclut que la dénonciation transmise en octobre 2024 ne respecte ni le délai raisonnable ni les exigences de l'article 10 (3°) du Règlement³, dans la mesure où elle vise un vice qui aurait dû être détecté et signalé plus tôt par des bénéficiaires prudents et diligents^{9 10 11}. Ce seul motif est donc suffisant pour rendre la réclamation irrecevable en vertu du Règlement.

Les interventions réalisées par les Bénéficiaires sur le bâtiment (notamment la pose du plancher de finition) sont-elles de nature à exclure l'application de la garantie en vertu de l'article 12 (3°) du Règlement?

- [65] Par ailleurs, le tribunal doit également se prononcer sur l'impact des travaux réalisés par les Bénéficiaires eux-mêmes, en application de l'article 12 (3°) du Règlement⁵, qui exclut de la garantie les réparations rendues nécessaires par une modification ou un ajout effectué par le bénéficiaire.
- [66] En l'espèce, il est établi que les Bénéficiaires, ou leur sous-traitant ont procédé en 2022 à l'installation du revêtement de plancher ainsi qu'à la pose des plinthes et moulures. Cette intervention est intervenue après les travaux de nivellement réalisés par l'Entrepreneur en 2020 et a eu pour effet de couvrir la zone concernée, rendant ainsi plus difficile toute inspection ultérieure et toute intervention corrective éventuelle.
- [67] Selon la jurisprudence, lorsqu'une telle modification a pour conséquence de compliquer ou de compromettre l'évaluation du problème initial, la garantie peut être écartée¹².

- [68] En conséquence, le tribunal estime que la pose du plancher de finition par les Bénéficiaires a eu pour effet d'altérer les conditions d'évaluation du vice allégué et constitue une modification significative au sens de l'article 12 (3°) du Règlement. Cette conclusion constitue un second motif justifiant l'exclusion de garantie dans le présent dossier.
-

CONCLUSION

- [69] Après analyse complète de la preuve documentaire, des témoignages entendus lors de l'audience du 27 juin 2025, ainsi que des dispositions pertinentes du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et du Code civil du Québec, le tribunal conclut que les Bénéficiaires n'ont pas démontré, par prépondérance de preuve, que la dénivellation alléguée constitue une malfaçon nouvelle ou non apparente découverte dans un délai raisonnable au sens de l'article 10, alinéa 3 du Règlement.
- [70] En conséquence, le tribunal arbitral rejette la demande des Bénéficiaires et confirme la décision rendue par l'Administrateur le 15 janvier 2025 dans le dossier 173237-12652.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires relativement au point 2 de la décision de l'Administrateur rendue le 15 janvier 2025 dans le dossier 173237-12652;

CONFIRME la décision de l'Administrateur (GCR) datée du 15 janvier 2025;

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

DÉCLARE cette sentence finale et sans appel, sauf dispositions contraires prévues au Règlement ou à la loi.

MONTRÉAL, le 19 janvier 2026

Christian Zarka

Christian Zarka, architecte
Arbitre accrédité

Références :

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (C.A. Qué.), par. 11

² *Code civil du Québec*, art. 1437 ; *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, art. 5.

³ *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, art. 10.

⁴ *Ibid.*, art. 12

⁵ *Ibid.*, art. 20

⁶ *Ibid.*, art. 116

⁷ *Code civil du Québec*, art. 2113 et 2120.

⁸ *Soreconi – Dossier 182506001* (décision arbitrale GCR, 2019)

⁹ *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*, 2007 QCCS 4701, par. 24–26

¹⁰ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2015 QCCA 113, par. 42-45.

¹¹ *Jean-Louis Baudouin et Yvon Renaud, Code civil du Québec annoté*, éd. 2016, commentaire sur l'article 2113.

¹² *Les Constructions Gilbert Martel inc. c. Turcotte*, 2023 CanLII 51828, par. 153 (33).