

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)

N° dossier Garantie : 185661-8968 et 185661-12153
N° dossier GAJD: 20251208 et 20252808

Vitaly Markman et Yulia Markman

Bénéficiaires

c.

Les Développements au Tournant de la Gare inc.

Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE SUR MOYEN PRÉLIMINAIRE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour les Bénéficiaires :	Mme Yulia Markman
Pour l'Entrepreneur :	M. Raymond Leduc
Pour l'Administrateur :	Me Éric Provençal
Date d'audience :	5 mars 2026
Lieu d'audience :	Vidéoconférence (TEAMS)
Date de la décision :	9 mars 2026

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par les Bénéficiaires

Activité	Date
Dates des dénonciations par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur	12 et 15 juillet, 16 août et 3 octobre 2024 (dossier 185661-12153) 5 septembre 2022 (dossier 185661-8968)

Activité	Date
Date à laquelle la réclamation a été reçue par l'Administrateur	5 août 2024 (dossier 185661-12153) 20 septembre 2022 (dossier 185661-8968)
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	18 juillet 2025 (dossier 185661-12153) 16 novembre 2022 (185661-8968)
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires	3 septembre 2025 (dossier 185661-12153) 3 septembre 2025 (dossier 185661-8968)

LES PIÈCES

- [1] Les Bénéficiaires n'ont soumis aucune pièce.
- [2] L'Entrepreneur n'a soumis aucune pièce.
- [3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 15 septembre 2025 :

Document(s) contractuel(s)

A-1 Contrat préliminaire, ainsi que les annexes¹ signées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le ou vers le 31 août 2020;

A-2 Contrat de garantie- Bâtiment non détenus en copropriété divise, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 31 août 2020;

A-3 Formulaire d'inspection préreception — Bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise-Partie privative, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, le 2 septembre 2021²;

Dénonciation(s) et réclamation(s) au dossier de réclamation 185661-8968

A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur, le 5 septembre 2022, incluant :

- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 31 août 2022;

A-5 Formulaire de réclamation non daté;

A-6 Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 21 septembre 2022, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 31 août 2022 (A-4);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s) au dossier 185661-8968

A-7 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à l'avis de quinze (15) jours, en date du 29 septembre 2022, incluant :

- Le Formulaire des mesures à entreprendre, rempli et daté du 29 septembre 2022;
- Le bon d'achat de céramique, daté du 8 juin 2021;
- La fiche client de Vitaly et Yulia Markman, datée du 29 septembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s) au dossier de réclamation 185661-12153

A-8 Courriel du Bénéficiaire (sic) transmis à l'Entrepreneur, le 12 juillet 2024;³

A-9 Courriel du Bénéficiaire (sic) transmis à l'Entrepreneur, le 23 août 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 16 août 2024⁴;

¹ Les documents produits sont : Annexe 1, Annexe B, Annexe G, Annexe H, Annexe 2, Annexe 3 et Annexe 4.

² Le cahier des pièces de l'Administrateur indique le 2 septembre 2020 alors que l'on devrait lire le 2 septembre 2021.

³ L'Administrateur n'a pas énuméré les documents joints.

⁴ L'Administrateur indique le 24 août 2024 alors que le document indique plutôt le 16 août 2024.

A-10 Courriel du Bénéficiaire (sic), transmis à l'Entrepreneur, le 4 octobre 2024, incluant :

- Formulaire de dénonciation, daté du 4 octobre 2024;

A-11 Courriel de l'avis de quinze (15) jours, transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 12 août 2024⁵, incluant⁶ :

- Un courriel de dénonciation daté du 12 juillet 2024 (A-8);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s) au dossier de réclamation 185661-12153

A-12 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la réponse de l'Entrepreneur à la dénonciation, en date du 15 juillet 2024;

A-13 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant une visite au domicile des Bénéficiaires à la suite de l'envoi du rapport d'inspection des Bénéficiaires, en date du 15 août 2024;

A-14 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant un compte rendu de l'Entrepreneur à la suite d'une visite au domicile des Bénéficiaires, en date du 5 septembre 2024⁷, incluant :

- Diverses photos;

A-15 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant une visite du couvreur, en date du 5 septembre 2024;

A-16 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la visite de conciliation, en date du 2 octobre 2024, incluant :

- Le Guide d'application du DC315 de *International Fireproof Technology inc.*;
- Diverses photos;

A-17 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant la reprise du crépi, daté du 9 octobre 2024;

A-18 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concernant le suivi de la rencontre de conciliation, en date du 2 octobre au 12 novembre 2024 (sic);

A-19 En liasse, échange de courriels entre un représentant de Prével et l'Administrateur concernant une communication de M. Nicolas Grenier, inspecteur en bâtiment, daté du 16 juillet 2025, incluant :

- Le Règlement de construction 1630-19 de la ville de St-Constant;
- Le Règlement numéro 1453-14 de la ville de St-Constant;

Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-20 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

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

A-21 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 (la « Décision 8968 »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-22 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025 (la « Décision 12153 »), ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-23 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 3 septembre 2025 incluant :

- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires, datées du 17 et du 21 août 2025;
- Décision 8968 de l'Administrateur datée du 16 novembre 2022 (A-21);
- Décision 12153 de l'Administrateur datée du 18 juillet 2025 (A-22);
- Lettres de nomination de l'arbitre, datées du 3 septembre 2025;
- Code d'arbitrage;
- Guide de vulgarisation d'arbitrage;

A-24 Curriculum Vitae du conciliateur, Jean-Claude Fillion, architecte (le « Conciliateur »).

INTRODUCTION

[4] Le Tribunal est saisi d'une requête de la part de l'Administrateur, visant à faire exclure de l'arbitrage, certains points de réclamation, soutenant que le délai du Règlement n'a pas été respecté.

⁵ L'Administrateur indique le 12 août 2025 alors que le document indique plutôt le 12 août 2024.

⁶ Ces pièces ne sont pas incluses au cahier des pièces de l'Administrateur.

⁷ L'Administrateur précise le 4 septembre 2024 alors que le document indique plutôt le 5 septembre 2024.

[5] Le ou vers le 21 août 2025, les Bénéficiaires déposaient deux (2) demandes d'arbitrage, soit dans les dossiers 185661-8968 et 185661-12153.

[6] Le 15 septembre 2025, l'Administrateur transmettait le cahier de pièces à l'arbitre ainsi qu'aux parties.

[7] Le 29 octobre 2025, lors d'une conférence préparatoire, le procureur de l'Administrateur, soumettait que la demande en arbitrage des Bénéficiaires, transmise le 21 août 2025, en regard des points de réclamation 2 et 4 de la Décision de l'Administrateur du 16 novembre 2022 (A-21), était irrecevable puisque hors délai.

[8] Les représentations des parties furent entendues le 5 mars 2026.

LES FAITS

[9] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), les Bénéficiaires ont soumis, le 5 septembre 2022 (A-4), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur.

[10] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 21 septembre 2022 (A-6).

[11] Le 16 novembre 2022, le Conciliateur soumettait la Décision 8968 (A-21), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Moulure manquante autour de l'îlot dans la cuisine
Point 2	Couleur de la céramique du salon a été endommagée (sic)
Point 3	Taches sur le bois traité de la galerie arrière
Point 4	Carreaux de céramique dans le salon et la salle à manger : pose inégale et pas de niveau
Point 5	Couleur du carrelage céramique dans la salle de bain de l'étage
Point 6	Interrupteur dans le walk-in » défectueux (sic)
Point 7	Vitrage fissuré à la fenêtre du salon
Point 8	Plafonnier installé au plafond du deuxième étage
Point 9	Balustrade de la terrasse qui bouge

[12] Les conclusions de la Décision 8968⁸ se lisent comme suit :

« POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :

PREND ACTE, sans statuer sur le pont 1, de l'entente intervenue entre les parties en ce qui a trait audit point par laquelle l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux qui y sont mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 15 décembre 2022.

REJETTE la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 2,3,4,5 et 6.

N'INTERVIENDRA PAS à l'égard des points 7, 8 et 9. »

[13] Le 21 août 2025, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (A-23) et ce, pour contester partiellement, la Décision 8968.

[14] À la lecture du formulaire et du document, il est fait état d'une contestation à l'égard des points 2 et 4.

⁸ Page 20/23 de la Décision 8968.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[15] Les questions que le Tribunal doit trancher sont les suivantes :

- La demande de rejet d'une partie de la demande d'arbitrage, pour non-respect du délai de dénonciation prescrit au Règlement, formulée par le procureur de l'Administrateur, est-elle bien fondée en fait et en droit?
- Les Bénéficiaires sont-ils en mesure de démontrer, par preuve prépondérante, qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit?

LE DROIT

[16] Toute demande d'arbitrage, qu'elle soit formulée par un bénéficiaire ou un entrepreneur, doit respecter les modalités prévues, notamment aux articles 19, 19.1 et 107 du Règlement :

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend de l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de trente jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

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.

(...)

107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie. » (Nous soulignons)

[17] Les tribunaux ont, depuis longtemps, reconnu que le Règlement est d'ordre public :

« [11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés. »⁹

[18] L'arbitre doit donc trancher le litige suivant les règles de droit ainsi la preuve soumise, mais aussi, il peut faire appel aux règles d'équité lorsque les circonstances le justifient :

« [75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux

⁹ La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause, AZ-50285725, J.E.2005-132.

règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. »¹⁰

[19] Il est bon aussi de rappeler que le délai fixé par le Règlement en est un de procédure et non de rigueur entraînant une déchéance automatique du droit à l'arbitrage, une fois le délai expiré.

[20] Il en va de même pour le délai raisonnable de dénonciation spécifié notamment dans les paragraphes de l'article 10 du Règlement.

[21] De ce fait, un bénéficiaire ou un entrepreneur peut être relevé du défaut et le délai prorogé.¹¹

[22] Pour ce faire, tel que l'explique l'arbitre Johanne Despatie dans l'affaire *Rae c. Construction Réal Landry Inc.*¹², la partie en défaut doit démontrer une impossibilité d'agir et démontrer que l'autre partie ne sera pas significativement préjudiciée par une éventuelle prorogation:

« [33] Selon la jurisprudence, le délai en question peut en effet être prorogé dès que la partie fautive démontre que les circonstances de son défaut ne tiennent pas à un manque de diligence de sa part et que la partie poursuivie ne serait pas significativement préjudiciée s'il y avait prorogation du délai, chaque cas étant ultimement un cas d'espèce. »

[23] Il appartient en l'instance aux parties de remplir le fardeau de preuve qui incombe à chacun, selon les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec qui se lisent comme suit :

« 2803 C.c.Q. **Fardeau de la preuve** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

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

REPRÉSENTATIONS DE L'ADMINISTRATEUR

[24] Me Provençal rappelle qu'il a annoncé, lors de la conférence de gestion du 28 octobre 2025, sa demande de rejet des points 2 et 4 de la Décision 8968 et ce, pour une raison de non-respect du délai prescrit à l'article 19 du Règlement.

[25] Il précise que cette demande a été suivie d'un courriel transmis le 6 janvier 2026, auquel était joint, deux décisions¹³ portant sur les délais.

[26] Me Provençal précise que :

- la Décision 8968 est datée du 16 novembre 2022 alors que la demande d'arbitrage est faite le 21 août 2025;
- cela représente un délai de deux (2) ans, neuf (9) mois et cinq (5) jours;
- le délai pour porter une demande en arbitrage au sens du Règlement, est de trente (30) jours;
- ceci excède le délai de manière très importante;

¹⁰ Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ Inc. c. Dupuis, 2007 QCCS 4701

¹¹ Takhmizdjian c. SORECONI et al., 2003 CanLII 18819 (QCCS).

¹² 2007 CanLII 72758 (QC OAGBRN).

¹³ Jessica Grondin et Jean-Philippe La Haye c. Les Habitations Paris et Frères 2021 inc. 2024 CanLII 74672 (QC OAGBRN) et Nafiza Nazari et Fazel Rahman Khairy c. Gestion Dclinc inc/ Inspection Dclinc. 2023 CanLII 140706 (QC OAGBRN).

- le fait de donner droit à la demande des Bénéficiaires mettrait en péril la stabilité des rapports juridiques entre les parties dans le cadre de l'application du Règlement.

REPRÉSENTATIONS DES BÉNÉFICIAIRES

[27] Mme Markman précise que:

- en décembre 2025, elle a écrit les motifs justifiant son délai à répondre;
- des circonstances hors de son contrôle ont fait qu'elle ne pouvait respecter le délai de trente (30) jours qu'elle dit connaître.

[28] Elle précise avoir obtenu de l'information qui lui permettait de croire qu'elle pouvait être relevée du défaut si les circonstances s'y prêtaient.

[29] Questionnée sur son impossibilité d'agir, Mme Markman indique que :

- son mari et elle ne sont pas des clients problématiques;
- à titre d'immigrante, la langue était une barrière à la compréhension du Règlement;
- la famille élargie était à la maison à la suite d'une guerre dans son pays d'origine;
- elle a aussi vécu la guerre dans un autre pays où sa famille habite;
- elle vivait aussi des changements au niveau de son emploi.

PLAIDOIRIES

[30] Me Provençal s'en est remis aux décisions soumises¹⁴.

[31] Mme Markman a indiqué n'avoir rien à ajouter.

[32] L'Entrepreneur a indiqué n'avoir aucun commentaire à formuler.

ANALYSE ET DISCUSSION

[33] Mme Markman reconnaît qu'il existe un délai de trente (30) jours.

[34] Le Tribunal reconnaît que des événements personnels importants ont été vécus par les Bénéficiaires.

[35] Le Tribunal ne peut cependant pas faire fi des délais fixés au Règlement au point d'en compromettre son application.

La demande de rejet de la demande d'arbitrage pour non-respect du délai de dénonciation prescrit au Règlement, formulée par le procureur de l'Administrateur, est-elle bien fondée en fait et en droit?

[36] La preuve soumise par Me Provençal convainc le Tribunal en regard des points de réclamation 2 et 4.

Les Bénéficiaires ont-ils été en mesure de démontrer, par preuve prépondérante, qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit?

[37] Le Tribunal rappelle d'ailleurs qu'en matière d'impossibilité d'agir, que chaque cas en est une d'espèce, et qu'il faut certes regarder les décisions antérieures, mais toujours en tenant compte du contexte et des faits soumis dans le dossier à l'étude.

[38] Quant à l'impossibilité d'agir, les Bénéficiaires n'ont pas été en mesure de l'établir par preuve prépondérante.

¹⁴ Voir note 13.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE le moyen préliminaire présenté par l'Administrateur en regard des points de réclamation 2 et 4 de la Décision du 16 novembre 2022;

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires en lien avec les points de réclamation 2 et 4 de la Décision du 16 novembre 2025;

LE TOUT frais à suivre.

WESTMOUNT, le 9 mars 2026

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité