

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
La Société pour la résolution des conflits (SORECONI)

N° dossier Garantie : 155695-10604
N° dossier SORECONI : 231011001

Entre :

████████████████████

Bénéficiaire

Et

LES CONSTRUCTIONS RMR LEBLANC,
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE,
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE
(Rendue le 12 décembre 2025)

Arbitre :	Me James R. NAZEM
Pour le Bénéficiaire :	Me Marc-André MICHAUD
Pour l'entrepreneur :	Absent
Pour l'administrateur :	Absent
Date de l'audience :	Le 8 octobre 2025
Lieu de l'audience :	Virtuellement

Dossier n° 231011001
LE 19 NOVEMBRE 2025

SORECONI
JAMES R. NAZEM (2311JN3913)



Date de la sentence :

Le 12 décembre 2025

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :

██████████
rue Perron
Châteauguay (Québec)
J6J 2S2

ENTREPRENEUR :

LES CONSTRUCTEURS RMR LEBLANC INC.
269, rue Maupassant
Châteauguay (Québec)
J6J 3C6

ADMINISTRATEUR

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1

PIÈCES PRODUITES AU DOSSIER D'ARBITRAGE :

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Pièce A-1 : Contrat préliminaire signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 30 mars 2018;



Pièce A-2 : Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 30 mars 2018;

Pièce A-3 : Formulaire d'inspection pré-réception et annexe signés par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 20 octobre 2018;

Pièce A-4 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 juillet 2023, incluant :

- Une messagerie textuelle;
- Formulaire de dénonciation daté du 12 juillet 2023;

Pièce A-5 : Formulaire de réclamation;

Pièce A-6 : En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 16 août 2023, avec les preuves de remises par courriel, incluant:

- Formulaire de dénonciation daté du 12 juillet 2023 (voir A-4);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

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

Pièce A-8 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 18 octobre 2023, ainsi que les preuves de remises par courriel au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur le ou vers le 18 octobre 2023;

Pièce A-9 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 24 novembre 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 17 novembre 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 18 octobre 2023 (voir A-8);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 24 novembre 2023;

Pièce A-10 : Curriculum Vitae du conciliateur.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

Pièce B-1 : Registraire des entreprises pour Les Constructions RMR Leblanc Inc.;



Pièce B-2 : Fiche d'enregistrement à la Garantie construction résidentielle Les Constructions RMR Leblanc Inc.;

Pièce B-3 : Acte de vente pour l'achat du lot entre l'entrepreneur et le vendeur ;

Pièce B-4: Contrat préliminaire maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divise;

Pièce B-5: Contrat de garantie GCR entre le bénéficiaire et l'entrepreneur;

Pièce B-6: Plan de l'architecte de l'immeuble du bénéficiaire;

Pièce B-7 : Formulaire d'inspection préreception bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise, partie privative;

Pièce B-8 : Acte de vente pour l'achat du lot entre le bénéficiaire et l'entrepreneur ;

Pièce B-9 : Certificat de garantie;

Pièce B-10 : Photo de la première infiltration d'eau;

Pièce B-11 : En liasse, Photos du dégât d'eau du 8 août 2019;

Pièce B-12 : Photo des travaux du drain français par l'entrepreneur;

Pièce B-13 : En liasse, Photos du dégât de mars 2022;

Pièce B-14 : Mise en demeure du 17 avril 2022, la ville par le bénéficiaire;

Pièce B-15 : Rapport du test d'air, étude microbiologique d'air ambiant de Guylaine Tardif, Ph.D. microbiologie;

Pièce B-16 : Rapport d'analyse ocreux ferreux du laboratoire Notreau Inc. de Guylaine Tardif, PhD microbiologie;

Pièce B-17 : Photo de l'intervention de l'entrepreneur 12 décembre 2023;

Pièce B-18 : Conversation téléphonique du 20 décembre 2023, entre le bénéficiaire et l'entrepreneur;

Pièce B-19 : Échanges courriels entre l'entrepreneur et le bénéficiaire;



Pièce B-20 : Résultat des tests piézométriques du 29 juillet 2024 et du 24 mars 2025;

Pièce B-21 : Rapport d'expert Avisa de Mario Tétreault;

Pièce B-22 : En liasse, Facture du test d'air et d'ocre ferreuse, facture Aiker et facture Avisa;

-
- [1] En vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage² à l'encontre d'une décision (dossier 155695-10604)³ de l'Administrateur datée du 18 octobre 2023. Ladite demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme d'arbitrage SORECONI le 10 novembre 2023. Le soussigné a été nommé arbitre à ce dossier le 30 janvier 2024.
- [2] Le présent litige oppose le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur.
- [3] Un (1) seul point faisait l'objet de la décision de l'Administrateur : le débordement de l'égout pluvial. Il est à noter que le formulaire de dénonciation complété par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et annexé à la décision de l'Administrateur comporte dix (10) points, tous intitulés « dégât d'eau » sauf pour le point 6 qui est intitulé « dégât d'eau majeur ».
- [4] Dans sa décision du 18 octobre 2023, l'Administrateur a regroupé le tout en une seule réclamation sous la rubrique « Débordement de l'égout pluvial » qu'il a rejeté pour « défaut de dénoncer le vice de construction par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte ... ».

¹ **Article 35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à 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 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Article 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.

² Pièce A-9.

³ Pièce A-8.



- [5] Suite au dépôt de la demande d'arbitrage et la nomination de l'arbitre, le 1^{er} février 2024, l'avocat du Bénéficiaire a écrit au soussigné afin de l'aviser que « Dans le cadre du dossier mentionné, mes clients m'ont informé de discussions fructueuses qu'ils ont eues avec l'entrepreneur avant les fêtes concernant le problème affectant l'immeuble. En effet, l'entrepreneur a exprimé le souhait de résoudre le problème des bénéficiaires et examine actuellement des solutions correctives. Il prévoit également un suivi auprès des bénéficiaires, accompagné d'un plan d'action pour remédier à la situation après consultation avec des experts. Dans ce contexte, je vous suggère néanmoins de maintenir la suspension du dossier en attendant le retour de l'entrepreneur auprès des bénéficiaires. Les relations entre les parties semblent toujours cordiales et bien établies. »
- [6] Le 6 mars 2024, l'arbitre soussigné a reçu un courriel anonyme signé « Équipe de l'arbitrage » à l'effet que « l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement. »
- [7] Ce courriel anonyme n'a aucune valeur juridique puisqu'il n'émane pas d'un(e) représentant(e) dûment identifié(e) et autorisé(e) de l'Administrateur. Un message ou courriel ne peut avoir d'effet juridique que s'il émane d'un(e) avocat(e) ou d'un(e) représentant(e) clairement identifié(e) et dûment autorisé(e) d'une partie. Aucune représentation n'a été reçue de la part de l'Administrateur par la suite. Le dossier a donc procédé par défaut contre l'Administrateur.
- [8] Le 22 mars 2024, l'arbitre soussigné a écrit à l'avocat du Bénéficiaire afin de s'enquérir au sujet de la progression des négociations. Le 25 mars 2024, ce dernier a répondu « Je vous informe que les parties sont toujours en discussion dans le but de parvenir à un accord. La prolongation de ces discussions est due à la nécessité de finaliser certaines expertises liées à la problématique, dont certaines sont prévues ce printemps. Je sais que certaines expertises ont déjà été échangées entre les parties, mais d'autres sont toujours en cours. Les rapports manquants sont importants, car ils doivent établir les travaux correctifs nécessaires. Le cas échéant, M. Leblanc sera en mesure de confirmer également. » en concluant que le report initial de la première rencontre de gestion visait à « limiter les honoraires » pour toutes les parties.
- [9] Le 17 septembre 2024, l'arbitre soussigné a écrit à l'avocat du Bénéficiaire afin de connaître l'état des négociations. Le 26 septembre 2024, l'avocat du Bénéficiaire a répondu « Notre client est toujours en attente des résultats de ses tests d'analyse. Une fois ces résultats reçus, il effectuera un suivi avec l'entrepreneur concernant l'état de la situation. Ce dernier devait également explorer des solutions de son côté. » sans indiquer quelque échéance.



- [10] Le 11 novembre 2024, l'arbitre soussigné a écrit à nouveau à l'avocat du Bénéficiaire pour faire un suivi du dossier.
- [11] Ce dernier a répondu le 19 novembre 2024 « ... le dossier n'est pas réglé. Selon les dernières informations de mon client, l'entrepreneur a proposé certains travaux et il devait envoyer une personne pour évaluer lesdits travaux. Mon client attendait une réponse de son expert sur la solution proposée par l'entrepreneur. » En ajoutant plus loin qu'il lui « semble nécessaire d'enclencher le processus d'arbitrage afin de faire progresser le dossier, et ce, malgré les discussions en cours. Je vais confirmer la position avec mon client et je reviendrai vers vous d'ici la fin de la semaine avec une réponse. »
- [12] Le même jour l'arbitre soussigné a invité les parties à une conférence de gestion en proposant des dates et en exigeant une réponse avant le 2 décembre 2024.
- [13] Le 26 novembre 2024, le représentant de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire et son avocat ont confirmé être disponibles le 11 décembre 2024, à 15h. Aucune réponse n'a été reçue de la part de l'Administrateur.
- [14] Le 11 décembre 2024, en absence des représentants de l'Administrateur ou de l'Entrepreneur, un échéancier a été fixé pour faire progresser le dossier. Les parties ont été convoquées à une conférence téléphonique le 8 juillet 2025, à 15h. Le 12 décembre 2024, le procès-verbal de la conférence de gestion a été envoyé par courriel à toutes les parties. Le procès-verbal ainsi que le courriel ont réitéré la convocation à la conférence téléphonique de gestion du 8 juillet 2025, à 15h.
- [15] Lors de cette conférence de gestion, les parties ont été convoquées à une subséquente conférence de gestion le 27 août 2025, à 16h, afin de déterminer la durée de l'audience de l'arbitrage à venir.
- [16] Le procès-verbal de la conférence téléphonique de gestion du 8 juillet 2025 a été envoyé à toutes les parties par courriel le 23 juillet 2025. Le procès-verbal ainsi que le courriel ont réitéré la convocation à la conférence téléphonique de gestion du 27 août 2025.
- [17] Étaient présents à la conférence téléphonique de gestion uniquement le procureur du Bénéficiaire et le soussigné. Lors de cette conférence téléphonique de gestion, l'audience virtuelle de l'arbitrage a été fixée au 8 octobre 2025, à 10h.
- [18] Le procès-verbal de la conférence téléphonique de gestion du 27 août 2025 a été envoyé à toutes les parties par courriel le même jour. Le courriel a été envoyé avec une requête de reçu de livraison. Le système de livraison de courriel Mailer-Daemon a confirmé dans un message au soussigné que le courriel « had successful delivery notifications » c'est-à-dire le courriel a bien été livré aux destinataires.



- [19] Le procès-verbal ainsi que le contenu du courriel annonçaient la convocation à l'audience virtuelle de l'arbitrage fixée au 8 octobre 2025, à 10h00, tout en indiquant que le lien vers l'audience virtuelle serait envoyé aux parties plus tard.
- [20] Le lien à l'audience virtuelle a d'ailleurs été envoyé aux parties par courriel le 7 octobre 2025, à 20h22.
- [21] À l'audience virtuelle du 8 octobre 2025, étaient présents uniquement le Bénéficiaire, son avocat et ses témoins. Aucun représentant de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur n'était présent. À 10h09, l'arbitre soussigné a invité le procureur du Bénéficiaire, Me Michaud, à contacter le représentant de l'Entrepreneur par téléphone. À 10h14, Me Michaud a informé l'arbitre soussigné que le numéro du représentant de l'Entrepreneur, Patrick LEBLANC ne répondait pas. À 10h14, l'arbitre soussigné a constaté l'absence de représentant de la part de l'Entrepreneur et de l'Administrateur. L'audience a donc procédé par défaut contre ces deux parties. Aucune de ces parties ne s'est manifestée subséquemment.
- [22] Tel que promis, suite à l'audience, le procureur du Bénéficiaire a communiqué par courriel la pièce B-23 et a identifié sa cote le 24 octobre 2025.

LES FAITS À LA SOURCE DU LITIGE

- [23] Le 30 mars 2018, le Bénéficiaire a signé un contrat préliminaire⁴ avec l'Entrepreneur pour l'acquisition d'une maison unifamiliale isolée sise au ■■■ rue Perron, à Chateauguay, au Québec (ci-après appelée « maison »). La date de clôture convenue selon ce contrat préliminaire était le 15 septembre 2018.
- [24] Le même jour, les mêmes parties ont signé le contrat de garantie de bâtiments non détenus en copropriété divisé⁵.
- [25] Le 20 octobre 2018, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont signé le formulaire d'inspection préreception⁶. Deux aspects de ce formulaire sont frappants :
- [26] Premièrement, rien n'est inscrit sur le formulaire à la section « liste d'éléments à inspecter » ou à la section « notes » pour aucun des éléments. Ces sections sont raturées par une simple ligne diagonale rouge sur chaque page. Une annotation sur la ligne diagonale de chaque page mentionne « voir "notes" ». Les notes auxquelles l'annotation se réfère sont un document de trois pages en annexe intitulé « Description des travaux à exécuter » contenant une liste de trente-trois éléments suivie du mot « OK » pour chacun d'eux. Au bas de la dernière page de

⁴ Pièce A-1.

⁵ Pièce A-2.

⁶ Pièce A-3.



ce document de trois pages, on peut lire « La garantie de maisons neuves Abrisat, commence au moment où tous les items de la feuille d'inspection sont complétés. Ceci-dit, le constructeur se doit de les compléter dans les plus brefs délais. ... »

- [27] Deuxièmement, sur le formulaire, la date convenue des travaux est fixée au 20 avril 2019 même si le formulaire d'inspection préreception est signé le 20 octobre 2018. Autrement dit, les travaux devaient être exécutés postérieurement à leur inspection.
- [28] Aucun autre formulaire d'inspection préreception n'est produit au dossier.
- [29] Le 27 septembre 2018, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont signé l'acte de vente⁷ pour l'acquisition de la maison. À la troisième page de cet acte, « l'ACQUÉREUR s'oblige à ... prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction Sujet aux travaux à être complétés par le VENDEUR, tel qu'il appert au certificat du Programme de certification des maisons neuves de 'GCR' signé entre les parties; »
- [30] Le Bénéficiaire a emménagé dans la maison en octobre 2018.
- [31] Le Bénéficiaire a produit une photo⁸ du premier « dégât » qui se serait produit le 3 novembre 2018. Selon son témoignage, l'eau sortait du puisard de la maison.
- [32] Suite à l'intervention de l'Entrepreneur, ce problème a été résolu.
- [33] Le Bénéficiaire a produit une série de photos⁹ d'une « infiltration » qui se serait survenue le 8 août 2019. Son témoignage était à l'effet que l'eau couvrait une partie plus importante du sous-sol de la maison lors de ce deuxième épisode.
- [34] Selon la photo¹⁰ produite par le Bénéficiaire et son témoignage, l'Entrepreneur serait intervenu en faisant des travaux sur le drain français de la maison. L'Entrepreneur aurait représenté au Bénéficiaire que le problème était l'affaissement d'une partie du drain français.
- [35] Le Bénéficiaire et son épouse ont témoigné que le 1 novembre 2019, ils auraient vécu un troisième épisode de « dégât d'eau » dans la maison. L'Entrepreneur serait par la suite intervenu pour corriger « l'erreur de notre travailleur » et aurait « débouché » les « bouches d'égout encore bouchés » pour régler le problème.
- [36] Le Bénéficiaire a témoigné qu'au printemps 2020 un quatrième dégât d'eau serait survenu. Suite à son appel, l'Entrepreneur serait intervenu quelques jours plus

⁷ Pièce B-8.

⁸ Pièce B-10.

⁹ Pièce B-11.

¹⁰ Pièce B-12.



tard pour corriger « la pente descendante vers la maison » en creusant dans le gazon et en installant une extension des tuyaux des gouttières.

- [37] Selon les quatre photos¹¹ produites par le Bénéficiaire et son témoignage, un cinquième incident est survenu en mars 2022. Lors de son intervention pour régler cette infiltration d'eau, le représentant de l'Entrepreneur lui aurait indiqué que la pompe du puisard de la maison n'aurait pas été assez performante et il l'aurait assuré qu'une pompe plus performante réglerait le problème.
- [38] Le Bénéficiaire et son épouse ont témoigné d'un sixième incident en avril 2022, lors de l'absence du premier de la ville pour son travail.
- [39] Cette fois, le niveau d'eau aurait monté jusqu'aux mollets et il y aurait eu des excréments en suspension partout dans le sous-sol. Face aux questions du Bénéficiaire, le représentant de l'Entrepreneur aurait blâmé le réseau d'égout de la ville en qualifiant l'incident d'un refoulement d'égout et aurait suggéré au Bénéficiaire de contacter son assureur.
- [40] Le 17 avril 2022, le Bénéficiaire a donc envoyé une lettre¹² à la ville de Châteauguay l'avisant d'un « dégât majeur d'eau et d'égouts (environ 60cm du niveau du plancher), au sous-sol » survenu le 8 avril 2022.
- [41] Le Bénéficiaire a témoigné du septième incident en juin 2022, le qualifiant d'un autre dégât d'eau. Croyant la ville fautive, il n'a pas contacté l'Entrepreneur. Il a plutôt contacté un plombier. Ce dernier aurait trouvé que les regards de nettoyage étaient mal serrés et laissaient l'eau s'évacuer. Il aurait également recommandé de vérifier les drains par caméra. Finalement, il aurait installé des clapets supplémentaires pour empêcher la répétition de l'incident. Le Bénéficiaire n'aurait subi aucune autre « infiltration d'eau » en 2022.
- [42] En mars 2023, le Bénéficiaire a encore une fois beaucoup d'eau dans son sous-sol. C'est le huitième incident. Il contacte le plombier. Frustré de la situation qui l'empêchait d'utiliser le sous-sol pour ses enfants, dû entre autres à la mauvaise qualité de l'air, et ayant à l'esprit les multiples mesures déjà prises pour prévenir l'infiltration d'eau, il l'interroge sur la solution à adopter. C'est à ce moment que le plombier lui aurait suggéré de soulever la maison.
- [43] En 2023, Bénéficiaire aurait encore eu de l'eau dans son sous-sol deux autres fois à la fin avril et la fin mai. En juillet 2023, il a donc déposé auprès de l'Administrateur le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur¹³.

¹¹ Pièce B-13.

¹² Pièce B-14.

¹³ Pièce A-4.



- [44] Selon son témoignage, lors de la visite du conciliateur, le représentant de l'Entrepreneur aurait déclaré amicalement qu'ils trouveraient une solution et « qu'on va pas vous lâcher » pour rassurer le Bénéficiaire.
- [45] Selon le témoignage du Bénéficiaire, le conciliateur aurait souligné la présence d'ocre ferreuse lors de sa visite de la maison. C'était la première fois que le Bénéficiaire entendait ce terme.
- [46] Le Bénéficiaire aurait subi des inconvénients. Il aurait eu à installer un déshumidificateur. De plus, son fils a développé de l'asthme.
- [47] Selon une étude microbiologique¹⁴ de l'air ambiant de la maison, le décompte des micro-organismes dans l'air démontre que le nombre de spores au sous-sol était presque trois fois plus élevé que celui au rez-de-chaussée. Cette étude a conclu :
- « ... nous pouvons conclure que l'air échantillonné au sous-sol de cette résidence est dit contaminé, car les taux de moisissures se retrouvent au dessus du niveau extérieur (voir Tableau I, en jaune). Une décontamination devra donc être effectuée en employant les mesures nécessaires pour éviter la dispersion des spores vers les pièces non contaminées. Dans un but préventif, un suivi du taux d'humidité devra être instauré afin de le maintenir entre 30 et 50% avec un système de ventilation et/ou un déshumidificateur. »
- [48] De plus, un rapport¹⁵ d'analyse de l'eau prélevé le 21 novembre 2023 indique la présence de 10 000 cellules de bactéries de fer tandis que la norme est zéro. En bas du rapport signé par la microbiologiste Dr. Guylaine Tardif, la remarque suivante est inscrite :
- « Présence de bactérie du fer Crenothrix, Leptothrix et Gallionella, Risque de colmatage élevé selon l'échantillon »
- [49] Le Bénéficiaire a également déposé au dossier d'arbitrage un fichier audio¹⁶ de sa conversation téléphonique subséquente avec le représentant de l'Entrepreneur qui reconnaissait la présence d'ocre ferreuse et son engagement de trouver une solution auprès d'ingénieurs et d'experts.

POSITION DES PARTIES

- [50] L'Administrateur a excipé l'échéance du délai raisonnable dans sa décision mais a fait défaut de faire des représentations lors de l'arbitrage.

¹⁴ Pièce B-15.

¹⁵ Pièce B-16.

¹⁶ Pièce B-18.



- [51] Dans sa décision, le conciliateur a écrit « Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte du vice de construction par le bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable » et a rejeté la réclamation du Bénéficiaire.
- [52] L'Entrepreneur a également fait défaut de se présenter à l'audience de l'arbitrage.
- [53] Le Bénéficiaire plaide que le motif de délai déraisonnable invoqué par l'Administrateur est mal fondé. Selon lui, il a été trompé par les déclarations et agissements de l'Entrepreneur.
- [54] De plus, il n'y aurait eu aucune inspection en bonne et due forme avant la signature du formulaire d'inspection préachat et, à l'achat de la maison le 27 septembre 2018, la construction de la maison n'était pas encore terminée.
- [55] Finalement, à l'achat de la maison le 27 septembre 2018, la construction de la maison n'aurait pas encore été terminée.
- [56] Le Bénéficiaire demande donc d'accueillir sa demande d'arbitrage et de retourner la réclamation à l'Administrateur afin qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation.

LA PREUVE

- [57] En absence de représentations par l'Entrepreneur ou l'Administrateur, l'arbitre soussigné se base uniquement sur la preuve documentaire déposée au dossier et les témoignages du Bénéficiaire et de ses témoins pour décider du dossier.

LA PREUVE TESTIMONIALE

- [58] Le témoignage du Bénéficiaire était cohérent et crédible. Il n'a été contredit par aucune autre preuve et le tribunal considère que sa version des événements est vraisemblable.
- [59] L'arbitre soussigné retient de son témoignage que le Bénéficiaire était un néophyte en construction et qu'il se fiait aux représentations de l'Entrepreneur.
- [60] Le témoignage du Bénéficiaire à l'effet que, lors des six premiers incidents, l'Entrepreneur s'est présenté et a exécuté des travaux est particulièrement crédible puisqu'il est appuyé de photos et d'un enregistrement audio.
- [61] L'arbitre soussigné croit le témoignage du Bénéficiaire quand il affirme qu'au sixième incident, en avril 2022, le représentant de l'Entrepreneur l'aurait convaincu qu'il s'agissait d'un refoulement d'égout et que la ville de Châteauguay aurait été



fautive. Son témoignage sur le septième incident, son raisonnement d'appeler un plombier et la raison pourquoi il n'a pas dénoncé le vice à l'Administrateur sont également crus.

- [62] Ce n'est qu'en mars 2023, lors de sa conversation avec le plombier suite au septième incident et la suggestion de ce dernier de soulever la maison, qu'il a, pour la première fois, compris l'ampleur du vice qui affectait la maison.
- [63] Il a donc envoyé le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 12 juillet 2023.

LES POINTS EN LITIGE

- [64] Une seule question en litige est soumise à l'arbitrage :
- a) Le Bénéficiaire a-t-il tardé à soumettre la dénonciation écrite adressée à l'Entrepreneur et à l'Administrateur?

ANALYSE

- [65] Puisque le dossier a procédé par défaut et que le témoignage du Bénéficiaire est jugé crédible, les faits ne sont pas contestés.
- [66] Il ne reste qu'à analyser le droit applicable.
- [67] D'abord considérons le texte de l'article 19.1 du *Règlement* :

« **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. »

(je souligne)



[68] Autrement dit, l'échéance du délai raisonnable excipée par l'Administrateur n'est pas absolue, les « représentations » de l'Entrepreneur peuvent l'empêcher.

[69] Selon la décision arbitrale dans la cause *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap Immo Gestion inc. et al.*¹⁷ :

« [69] Depuis le 1^{er} janvier 2015, la version applicable du Règlement prescrit une nouvelle caractérisation du délai désormais « raisonnable » s'opposant à celle précédemment limitée temporellement à une période de six (6) mois, soit un délai que la jurisprudence désignait de rigueur et de déchéance qui, lorsque non respecté, entraînait la forclusion du droit du bénéficiaire à la couverture du plan de garantie.

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

...

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

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

(nos soulignés)

¹⁷ 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN).



[95] Ceci rejoint la disposition expresse de l'alinéa 2 de l'art. 35.1 du Règlement (qui est d'ailleurs plus large que le seul élément de travaux correctifs) et qui est de primauté dans l'application recherchée aux présentes:

« 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. »

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

(références omises)

[70] Plusieurs décisions ont suivi ce même principe.¹⁸

[71] Selon le témoignage du Bénéficiaire, le premier « dégât » s'est produit le 3 novembre 2018. Il est clair qu'en absence des « représentations » de l'Entrepreneur, le Bénéficiaire n'aurait pas attendu pour envoyer le formulaire de dénonciation.

[72] Cette conclusion est appuyée par le fait que le Bénéficiaire a agit suite à sa conversation en mars 2023 avec le plombier et la suggestion de ce dernier de soulever la maison. Il a, pour la première fois, pu enlever l'œillère des représentations de l'Entrepreneur et a compris l'ampleur du vice qui affectait la maison.

[73] Le calcul du délai de dénonciation devrait donc commencer à courir à partir de mars 2023. Puisque le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur a été envoyé le 12 juillet 2023, le tribunal d'arbitrage conclut que le Bénéficiaire a agit dans un délai raisonnable.

[74] Sur cette base, le tribunal accueillera la demande d'arbitrage et ordonnera le retour du dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation.

¹⁸ À titre d'exemple voir *Gaudreau c. Révnor inc.*, 2022 CanLII 144580 (QC OAGBRN) para. 47, *Alizada c. Bel-Habitat inc.*, 2022 CanLII 128071 (QC OAGBRN) para. 22, et *Goulet c. 9248-6851 inc. (Corten, Développements immobiliers)*, 2025 CanLII 28873 (QC OAGBRN) para. 60.



- [75] Considérant la conclusion à laquelle le tribunal d'arbitrage arrive, il n'est pas nécessaire d'analyser les moyens subsidiaires invoqués par le Bénéficiaire.
- [76] L'avocat du Bénéficiaire a demandé une ordonnance enjoignant l'Administrateur de rendre sa décision sur le fond dans un délai de trente (30) jours. Cette demande est refusée. Les réclamations des autres justiciables sont aussi importantes que la réclamation du Bénéficiaire. Le soussigné ne voit aucune raison de faire tarder les autres dossiers au bénéfice de celui-ci. À tout événement, la mise en état du présent dossier par le Bénéficiaire a pris presque deux ans. Il serait déraisonnable de voir dans ce dossier une urgence en 2026 tandis que le Bénéficiaire n'en voyait pas en 2024 ou en 2025.
- [77] Le Bénéficiaire a encouru plusieurs débours pour la préparation de ses rapports d'expertise et le témoignage de son expert afin d'expliquer à l'audience de l'arbitrage la nature du vice allégué. Les rapports d'expertise ainsi le témoignage de l'expert ont été utiles à la compréhension du dossier par l'arbitre soussigné.
- [78] Par conséquent, le droit du Bénéficiaire de réclamer ces débours dans le cadre de la décision à être rendue par l'Administrateur sur le fond de la réclamation doit être préservé.

FRAIS DE L'ARBITRAGE

- [79] L'article 37 du *Règlement* stipule que :

« 37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »

- [80] Le Bénéficiaire a eu gain de cause en arbitrage. Les frais d'arbitrage, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc entièrement assumés par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur le point de réclamation 1 de la décision de l'Administrateur rendue le 18 octobre 2023.



DÉCLARE que le délai mis par le Bénéficiaire pour dénoncer par écrit le manquement de l'Entrepreneur est raisonnable.

RETOURNE le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond de la réclamation en tenant compte du fait que le Bénéficiaire a agit dans un délai raisonnable pour l'envoi du formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.

RÉSERVE le doit du Bénéficiaire de réclamer, dans le cadre de la décision à être rendue par l'Administrateur sur le fond de la réclamation, les débours encourus pour la préparation de ses rapports d'expertise déposés au présent dossier d'arbitrage et le témoignage de son expert dans le cadre du présent arbitrage.

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours.

RÉSERVE à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 dudit *Règlement*.

Montréal, le 12 décembre 2025



JAMES R. NAZEM
Arbitre / SORECONI

