

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

---

## ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

---

Canada  
Province de Québec

Dossiers N°: S23-113001-NP  
Dossiers N°: S25-030401-NP

**MAXIME VAILLANCOURT**

et

**SOPHIE LABONTÉ**

(« Bénéficiaires »)

c.

**CONCEPTIONS DÉROSIERS INC.**

(« Entrepreneur »)

et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**

(« Administrateur »)

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

<b>Arbitre :</b>	Me Michel A. Jeannot, CI Arb
<b>Pour les Bénéficiaires :</b>	Me Johannie Leblanc
<b>Pour l'Entrepreneur :</b>	Absent
<b>Pour l'Administrateur :</b>	Me Jeanne Perrault



**Dates de l'audition :** 10 et 11 février 2026

**Date de la Décision arbitrale:** 28 avril 2026

**Identification complète des parties**

**Bénéficiaires :**

**Monsieur Maxime Vaillancourt**  
**Madame Sophie Labonté**  
220, chemin de North Hatley  
Sainte-Catherine-de-Hartley (Québec) J0B 1W0

Et leur procureur :

**Me Johannie Leblanc**  
Bauvais Truchon  
200-801, Grande Allée Ouest  
Québec (Québec) G1S 1C1

**Entrepreneur :**

**Conceptions Derosiers inc.**  
4208, rue Sherbrooke  
Magog (Québec) J1X 3W5

Son représentant :

**Monsieur Francis Desrosiers**

Et ses procureurs (Désistement) :

**Me Jean-Sébastien Beaulieu**  
**Me Noémie Frappier**  
BCF Avocats d'affaires  
1100, boul. René-Lévesques Ouest, 25<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 5C9

**Administrateur :**

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et sa procureure :

**Me Jeanne Perrault**  
Garantie de construction Résidentielle (GCR)  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1



## **Mandat**

L'arbitre a reçu le mandat du CCAC pour le dossier N° S23-113001-NP le 15 janvier 2024, puis le mandat du CCAC pour le dossier N° S25-030401-NP le 6 mars 2025.

## **Extraits pertinents du Plumitif**

01-11-2023	Décision de l'Administrateur.
30-11-2023	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
15-01-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeannot à titre d'arbitre.
06-03-2024	Réception par le CCAC du cahier des Pièces de l'Administrateur.
07-03-2024	Demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'une conférence préparatoire de gestion.
11-03-2024	Nouvelle demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'une conférence préparatoire de gestion.
07-04-2024	Nouvelle demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'une conférence préparatoire de gestion.
11-04-2024	Visioconférence / première conférence de gestion dans le dossier N° S23-113001-NP.
29-04-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.
17-12-2024	Visioconférence / deuxième conférence de gestion dans le dossier N° S23-113001-NP.
17-12-2024	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.
04-02-2025	Décision supplémentaire de l'Administrateur.
24-02-2025	Visioconférence / troisième conférence de gestion dans le dossier N° S23-113001-NP.
25-02-2025	Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.



04-03-2025 Réception par le greffe du CCAC de la deuxième demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.

04-03-2025 Réception par le CCAC de la décision de l'Administrateur.

06-03-2024 Réception du cahier Administrateur.

06-03-2025 Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Michel A. Jeannot à titre d'arbitre.

04-04-2025 Réception du cahier des pièces de l'Administrateur.

21-11-2025 Demande de disponibilités aux parties pour la tenue d'un appel conférence / conférence préparatoire de gestion.

04-12-2025 Courriel aux parties pour confirmer la date de l'appel conférence, soit le 9 décembre 2025.

09-12-2025 Visioconférence / conférence de gestion dans les dossiers N° S23-113001-NP et N° S25-030401-NP réunies.

04-02-2026 Transmission aux parties de la décision en gestion d'instance.

04-02-2026 Courriel aux parties pour confirmer la tenue de l'audience le 10 février 2026 et transmission du lien de la visioconférence.

05-02-2026 Réception des Pièces du Bénéficiaire.

09-02-2026 Réception de Pièces additionnelles pour le Bénéficiaire.

09-02-2026 Réception de Pièce additionnelles P-14 et P-23 pour le Bénéficiaire.

10-02-2026 Date de l'audience dossiers réunies N° S23-113001-NP et N° S25-030401-NP.

10-02-2026 Réception du cahier d'autorités de l'Administrateur.

10-02-2026 Courriel aux parties pour confirmer la tenue de l'audience le 11 février 2026 et transmission du lien de la visioconférence.

11-02-2026 Date de l'audience dossiers réunies N° S23-113001-NP et N° S25-030401-NP.

11-02-2026 Réception des Pièces additionnels A-13, A-14 et A-14.1 pour l'Administrateur.



11-02-2026 Transmission du cahier des autorités pour les Bénéficiaires.  
28-04-2026 Décision arbitrale dossiers réunies № S23-113001-NP et № S25-030401-NP.

## **I. INTRODUCTION**

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires visant à contester la décision rendue le 4 février 2025 par l'Administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (la « GCR »).
- [2] La demande d'arbitrage porte sur les points de réclamation 8, 10, 11, 13, 14 et 20 de la décision source.
- [3] L'Entrepreneur, Conception Desrosiers inc., étant en faillite, n'a pas participé à l'audience.

## **II. LES ADMISSIONS**

- [4] La propriété est un bâtiment unifamilial isolé et situé au 220, chemin North Hatley à Québec (JOB 1W0).
- [5] Le contrat de vente est signé le 7 août 2020.
- [6] Le contrat de garantie est signé le 30 juin 2020.
- [7] La fin des travaux occure le 1<sup>er</sup> juin 2022 et la réception du bâtiment se fait le 14 février 2021, date à laquelle les bénéficiaires ont accepté le bâtiment dans l'état dans lequel il se trouvait, et ce, malgré que plusieurs travaux demeuraient à compléter.
- [8] La demande d'arbitrage se limite à six (6) points, à savoir tel que ci-haut mentionné les points de réclamation 8 – Vitrage des fenêtres égratignés, 10 – Câblage électrique non-fixé, 11 – Tuyauterie d'alimentation d'eau non isolée, 13 – Infiltration d'eau (garage gauche), 14 – Prises d'air et sorties non identifiées et 20 – Planche pas droit, de la décision source du 4 février 2025 de l'Administrateur.
- [9] L'Entrepreneur, Conception Desrosiers inc., a déclaré faillite et était absent à l'audience, ainsi que ses Procureurs.

## **III. MISE EN CONTEXTE**

- [10] La présente s'inscrit dans la mouvance de la Décision en gestion d'instance du 9 décembre 2025.



#### **IV. QUESTION EN LITIGE**

- [11] Le Tribunal constate que les parties reconnaissent en présence l'existence des désordres allégués. En conséquence, la nature et l'existence des déficiences ne sont pas en litige.
- [12] Le différend porte exclusivement sur la question suivante :
- [12.1] La dénonciation des déficiences par les Bénéficiaires a-t-elle été effectuée dans un délai conforme aux exigences du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et, par conséquent, la demande est-elle recevable?

#### **V. ANALYSE**

##### **TÉMOIGNAGES À L'INSTRUCTION**

- [13] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long et en large l'essentiel des éléments de preuve et des documents qui me furent soumis lors de l'audience, je me permets de me limiter aux éléments de preuve et admissions utiles et nécessaires à la compréhension de la présente Décision.

##### **Bénéficiaires:**

- [14] La preuve des Bénéficiaires est administrée par Maxime Vaillancourt. Ce que je retiens de la preuve de Maxime Vaillancourt est ce qui suit :
- [15] Maxime Vaillancourt est l'un des Bénéficiaires.
- [16] Les Bénéficiaires emménagent dans la maison. Aucune réception de travaux n'a été effectuée par l'Entrepreneur et aucune mention de cette exigence n'est faite.
- [17] Quelque temps après l'aménagement, des infiltrations (point № 13) sont signalées à l'Entrepreneur, qui effectue des premières tentatives de correction (P-3).
- [18] Les infiltrations surviennent encore et sont dénoncées à nouveau à l'Entrepreneur, qui procède à une correction en installant (P-22).
- [19] Les Bénéficiaires discutent des thermos (point № 8) comportant des malfaçons avec l'Entrepreneur, qui leur suggère de passer la réclamation sur son assurance. Les Bénéficiaires suivent cette recommandation.



- [20] Le 10 décembre 2021, l'Entrepreneur effectue une visite, présentée sans explication de visite préreception. Le formulaire d'inspection préreception est remis aux clients trois jours plus tard, leur permettant de comprendre qu'ils pouvaient être accompagnés d'un professionnel.
- [21] Maxime Vaillancourt confirme ne pas avoir lu la première page, mais se souvient d'avoir lu la liste des éléments. Il admet que certains éléments problématiques n'y ont pas été consignés. Il précise par ailleurs avoir refusé de signer le formulaire d'inspection, invoquant entre autres l'absence d'accompagnement par un professionnel.
- [22] Après la réception de certains documents, M. Vaillancourt a communiqué avec M. Gérald Smith (représentant de Experts immobiliers GS inc.), avec qui il a discuté de lacunes non identifiées lors de l'inspection préreception. Il lui a recommandé d'effectuer une inspection plus complète, idéalement avec un expert.
- [23] M. Vaillancourt a été informé par un expert inconnu qu'il bénéficiait d'un délai d'un an pour effectuer une dénonciation à la GCR. Il lui a également été suggéré d'attendre la fonte des neiges afin de procéder à une inspection plus exhaustive.
- [24] Le 19 avril 2022, les Bénéficiaires reçoivent officiellement l'immeuble. Ils découvrent les éléments déficients qu'ils ne pouvaient identifier auparavant. L'Entrepreneur confirme avoir pris connaissance du rapport et s'engage à proposer des interventions correctives.
- [25] Le 30 mai 2022, l'Entrepreneur transmet une réponse en incluant un plan d'interventions, qui est jugé insatisfaisant par le professionnel des Bénéficiaires (P-8).
- [26] En septembre 2022, une nouvelle visite est effectuée par l'Entrepreneur et son inspecteur, à une date choisie par l'Entrepreneur.
- [27] Lors des mois d'octobre, novembre et décembre, les Bénéficiaires communiquent avec l'Entrepreneur, qui leur affirme qu'il est en analyse de la situation avec l'inspecteur et qu'ils feront une recommandation selon les propositions de ce dernier (P-9).
- [28] À la réception de la position de l'Entrepreneur Francis Desrosiers, président de Conceptions Desrosiers inc. le 21 décembre 2022, les Bénéficiaires considèrent qu'elle n'est pas satisfaisante (P-10).
- [29] Les bénéficiaires font une dénonciation à l'Entrepreneur (Conceptions Desrosiers inc.), dont copies ont été reçues par l'Administrateur, le 22 décembre 2022.



### **Sur la question de la connaissance de Plan de garantie :**

- [30] Maxime Vaillancourt confirme ne pas avoir lu le contrat de garantie de la GCR, ni le document identifié comme « lecture obligatoire pour adultes avertis ». M. Vaillancourt affirme que l'entrepreneur lui a parlé du contrat de garantie lors de la signature du contrat de construction. Il a alors retenu initialement qu'il devait se la procurer et qu'elle offrait une couverture de cinq ans. (*sic*)

### **Administrateurs :**

- [31] La preuve de l'Administrateur est administrée par M. Bissonnette. Ce que je retiens de la preuve de M. Bissonnette est ce qui suit :
- [32] M. Bissonnette est l'inspecteur dans le dossier.
- [33] Il confirme que lors de la visite effectuée en 2023, il n'a été mentionné ni à l'Entrepreneur ni aux Bénéficiaires que la zone sous la dalle de terrasse avait été dégarnie avant les travaux.
- [34] Il précise que concernant le suivi des échanges entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, seuls les éléments pertinents ont été retenus dans le cadre de son analyse. Ceci comporte notamment les communications où étaient indiqués les reports de travaux.
- [35] M. Bissonnette confirme que pour son analyse, seules les preuves écrites sont considérées, sauf si un accord verbal est confirmé directement par l'entrepreneur sur place. Il n'existait aucune divergence entre les preuves écrites et les confirmations verbales et aucun élément contradictoire ne lui aurait été relevé.

## **VI. PRÉTENTIONS ET PLAIDOIRIES**

### **Bénéficiaires**

- [36] Les Bénéficiaires plaident que la dénonciation en décembre 2022 à la Garantie Construction Résidentielle (« GCR ») est faite dans un délai raisonnable, compte tenu des suivis effectués, des engagements répétés de l'Entrepreneur ainsi que de la confiance qu'ils lui ont accordée pour la correction des malfaçons.
- [37] Ils soulignent la réception non conforme du bâtiment et les représentations effectuées par l'Entrepreneur, qui retardent l'application des garanties.
- [38] Ils réclament le paiement des frais d'expertise et la prise en charge des travaux par la GCR.



## **Administrateurs**

- [39] L'Administrateur plaide que les Bénéficiaires ne rencontrent pas leur fardeau de preuve de prouver qu'ils ne pouvaient pas agir en temps utile ou qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir.
- [40] L'Administrateur soulève le devoir de prudence et de diligence qui incombe autant à l'Entrepreneur qu'aux Bénéficiaires dans le cadre du formulaire d'inspection préreception, ainsi que dans la relation de confiance entre les deux parties.

### **A. Le cadre juridique applicable**

- [41] Le Tribunal rappelle que le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement ») impose aux bénéficiaires l'obligation de dénoncer les malfaçons ou vices dans un délai raisonnable suivant leur découverte.
- [42] Le Tribunal rappelle que le Règlement impose aux bénéficiaires l'obligation de dénoncer les malfaçons ou vices dans un délai raisonnable suivant leur découverte.
- [43] Toutefois, cette exigence ne doit pas être interprétée de manière strictement formaliste. Une appréciation contextuelle s'impose, notamment lorsque le comportement de l'entrepreneur a pu influencer le moment de la dénonciation.

### **B. La réception du bâtiment**

- [44] La preuve révèle que les Bénéficiaires ont pris possession de l'immeuble le 14 février 2021.
- [45] Or, le Tribunal constate que le processus de réception est entaché d'irrégularités importantes :
- Absence d'une inspection préreception conforme;
  - Remise tardive du formulaire d'inspection;
  - Absence d'accompagnement adéquat;
  - Refus des Bénéficiaires de signer le formulaire.



- [46] Dans ces circonstances, le Tribunal conclut que la réception du bâtiment ne saurait constituer un point de départ clair et opposable pour l'application stricte des délais de dénonciation.

### **C. Le comportement de l'Entrepreneur**

- [47] La preuve démontre que, dès l'occupation de l'immeuble, les Bénéficiaires ont dénoncé diverses problématiques à l'Entrepreneur.
- [48] Ce dernier est intervenu à plusieurs reprises et a tenté d'apporter des correctifs.
- [49] Les échanges entre les parties se sont poursuivis jusqu'au 21 décembre 2022, moment où une position finale de l'Entrepreneur jugée insatisfaisante a été communiquée aux Bénéficiaires.
- [50] Le Tribunal retient que l'Entrepreneur a ainsi entretenu l'attente de correctifs et contribué à retarder le recours formel au plan de garantie.

### **D. Le délai de dénonciation**

- [51] Les Bénéficiaires ont déposé leur réclamation auprès de la GCR le 22 décembre 2022, soit le lendemain de la réception de la position finale de l'Entrepreneur.
- [52] Bien que ce délai puisse apparaître supérieur à un an suivant la prise de possession, le Tribunal estime qu'il doit être analysé à la lumière des circonstances particulières du dossier.
- [53] Le Tribunal conclut que les Bénéficiaires ont agi de bonne foi et ont exercé leur recours sans délai dès qu'il est devenu apparent que les correctifs ne seraient pas apportés.

### **E. Application du Règlement**

- [54] Le Tribunal conclut que le retard apparent dans la dénonciation est directement imputable aux interventions répétées de l'Entrepreneur, à ses représentations ainsi qu'aux irrégularités entourant la réception.
- [55] Dans ces circonstances, la dénonciation a été effectuée dans un délai raisonnable au sens du Règlement.



## VII. CONCLUSION

- [56] Le Tribunal conclut que l'Administrateur a erré en rejetant les réclamations des Bénéficiaires au motif de tardiveté.
- [57] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment à trancher tout différend découlant du plan de garantie. Bien que ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le plan de garantie.
- [58] La loi et le règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel. Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit ». Il peut aussi faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.
- [59] Je rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour en assurer l'application. Il ne peut décider de litiges qui relèvent de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige et je rappelle de plus qu'il ne s'agit pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur mais bien de déterminer si l'Administrateur doit considérer un point dans le cadre du contrat de garantie.
- [60] En vertu de l'article 123 du Règlement et vu que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, les coûts sont à la charge de l'Administrateur.

## VIII. DISPOSITIF

- [61] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**
- [62] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage;
- [63] **INFIRME** la décision de l'Administrateur datée du 4 février 2025, en ce qu'elle rejette les points de réclamation 8, 10, 11, 13, 14 et 20 pour cause de dénonciation tardive;
- [64] **DÉCLARE** que la dénonciation des déficiences par les Bénéficiaires a été effectuée dans un délai raisonnable;
- [65] **RETOURNE** le dossier à l'Administrateur afin qu'il procède aux correctifs;
- [66] **LE TOUT** avec les frais d'arbitrage à la charge de l'Administrateur.



- [67] **LE TOUT**, avec dépens et les frais d'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur avec intérêt 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 le Centre après un délai de grâce de trente (30) jours.
- [68] **RÉSERVE** à la Garantie ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur (ou le Syndic à la faillite de l'Entrepreneur) pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragraphe 19 de l'annexe 2 du Règlement) en ses lieu et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 28 avril 2026



**Michel A. Jeannot, CI Arb.**