

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 : Terrebonne

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N° dossier Garantie : 178151-13712
N° dossier GAMM : 2025-11-03

MÉLINA LACHAINE
OLIVIER CÔTÉ-LAFONTAINE
Bénéficiaires
c.
NOVECO CONSTRUCTION INC. /HAIBTATION NOVECO
Entrepreneur
et
GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTILLE
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'entrepreneur :	Me Alexandre Franco
Pour l'administrateur :	Me Jeanne Perrault
Date d'audition :	6 et 7 mai 2026
Date de la décision :	9 juin 2026

- [1] La décision de l'Administrateur sous la signature du conciliateur Benoît Pelletier du 16 octobre 2025 est portée en arbitrage par les Bénéficiaires;
- [2] L'analyse du conciliateur lui permet de conclure à la présence d'une malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c. B-1.1, r.8) ci-après appelé le Règlement. Par contre, il rejette la réclamation pour défaut de réception d'une dénonciation écrite à l'Administrateur dans un délai raisonnable conformément au Règlement;
- [3] Selon son analyse, le signataire de la décision compte 40 mois du moment de la découverte du vice à la date de réception de la dénonciation;
- [4] Les Bénéficiaires contestent la décision en soulignant que les agissements de l'Entrepreneur ne permettent d'accueillir l'arbitrage puisque les discussions pour tenter de trouver une entente lui ont laissé croire qu'une telle dénonciation à l'Administrateur n'était pas nécessaire;
- [5] La preuve non contredite permet de fixer certains délais :
 - Le contrat de construction (A-1) et de garantie (A-2) sont du 13 mars 2020;
 - Le formulaire d'inspection pré-réception est du 23 novembre 2020;
 - Les travaux visés au formulaire d'inspection ou de réparations convenus entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire (B-1) sont terminés au début 2025 lorsque la porte-patio est finalement réparée;
 - La découverte du vice est le 12 octobre 2021
- [6] Effectivement, et puisque les Bénéficiaires ne souhaitent pas que le même sous-entrepreneur en excavation exécute le travail, à compter du 20 octobre 2021, des négociations se dérouleront au sujet d'une compensation pour le retrait et remplacement du sol contaminé découvert dans la première année de la garantie;
- [7] Dans un premier temps, l'Entrepreneur a proposé de compenser les Bénéficiaires avec des matériaux sur des travaux au futur garage, pièce B-1, ce qui a été refusé par les Bénéficiaires. L'Entrepreneur est ensuite resté à attendre une contre-proposition qui ne sera complétée et transmise qu'en février 2025. Cette proposition a été refusée, sans contre-offre;
- [8] La dénonciation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur a été reçue le 16 juin 2025;
- [9] Les Bénéficiaires ne réussiront à obtenir une soumission pour l'enlèvement et remplacement du sol contaminé qu'en septembre 2024;

- [10] La période de Covid-19, les difficultés de trouver un entrepreneur pour y procéder et de se déplacer sont expliquées et détaillées par Monsieur Oliver Côté-Lafontaine pour justifier le délai de présenter une contre-proposition monétaire à l'Entrepreneur le 10 février 2025 (E-5);
- [11] Pourtant il admet avoir signé le contrat de garantie (A-2) en avoir pris connaissance, l'avoir compris, penser que la situation visait un vice de sol garanti pour 5 ans, avoir connaissance de la mention d'un délai raisonnable et finalement avoir préféré recevoir une compensation monétaire;
- [12] Autant les autorités soumises par l'Entrepreneur et celles plaidées par l'Administrateur concernent la définition d'un délai raisonnable et son existence;
- [13] La dénonciation écrite à l'Administrateur lui permet d'intervenir de manière adéquate afin de protéger et agir sur le bâtiment résidentiel neuf. Cette dénonciation engage le processus de la garantie et si un vice est découvert, oblige l'Entrepreneur à agir et permet à l'Administrateur d'effectuer les réparations en cas d'inaction (voir liste des autorités soumises par l'Entrepreneur¹ et celle de l'Administrateur² en bas de page);
- [14] L'avocat des Bénéficiaires m'invite à appliquer les articles 19.1 et 116 du Règlement qui se lisent ainsi :

Art. 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

¹ *Syndicat de Copropriété du 2727 au 2729 rue Centre c. Constructions Knightsbridge Inc.*, 2021 CanLII 57145 (QC OAGBRN), par. 103, 106.7-106.10, 111-112, 117-120; *Bensammane c. Bel-Habitat Inc.* 2024 CanLII 134156 (QC OAGBRN), par. 111; *Syndicat des copropriétaires N'Homage c. Cape-Immo Gestion Inc.*, 2021 CANLII 13990 (QC OAGBRN), par. 20, 54-55;

² *Guy Paul Bordeleau c. Denise Thomassin*, 2002 CanLII 34288 (QC CQ); *Viset Chheng et Thi Ming Nguyen et 9302-0576 Québec Inc et GCR*, 2025 CanLII 115547 (QC OAGBRN); *Julie Ruthven et Succession Matthew Mather c. Construction G.P. Bertrand Inc. et GCR*; *Estelle Paquette Dufour et Apex Construction Inc. et GCR*, 29 mai 2025; *Marie France Arsenault c. J.B. Construction et GCR*, 4 décembre 2024; *Alain Aoudé et M.M Beaudin c. Montclair Résidentiel Inc. et GCR*, 19 novembre 2025; *Mohamed Salim Bensemmane c. Bel Habitat Inc. et GCR*, 25 septembre 2024; *Bélanger et Chapdelaine c. Constructions Auger-Ouellette f.a.s.n. Les Constructions Jean Guy Ouellette et GCR*, le 13 décembre 2022; *Charaf et El Alami c. Cartierville des Prairies et GCR*, le 19 mars 2026; *Construction 3D Gervais et Fils Inc. et Paquette et Vanier et GCR*, le 7 mars 2025; *Bouliane c. Immeubles Valdie et GCR*, le 6 février 2026

à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

Art. 116 Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[15] Il soumet les décisions et passages suivants de décisions judiciaires :

Onglet 1 :³

[63] La Cour d'appel dans *Joyal*, rappelant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité (1739 C.c.Q.) sont inspirées entre autres de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises et ayant identifié des exceptions spécifiques précédentes à la jurisprudence, prend position que l'absence de dénonciation requiert l'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur et ajoute :

« ... les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit... »

(soulignant que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin – déjà précité aux présentes sous l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis :

« ...uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence de la gravité du vice et de le réparer ».

Onglet 2 :⁴

[77] Quant au point 2, le Tribunal retient que les Bénéficiaires ont été insistants et qu'ils ont documenté la situation en temps utile;

[78] Ce fait est insuffisant, pris individuellement, mais conjugué aux représentations de l'Entrepreneur, il prend tout un autre sens;

[79] Les hypothèses non vérifiées, les multiples contradictions des versions offertes par l'Entrepreneur quant au moment des visites (y compris en 2025) et des représentations sont autant d'éléments qui peuvent selon le Tribunal, raisonnablement expliquer le délai de dénonciation;

³ *Rousseau et 9253-5400 Québec inc. Faubourg Londonien (Habitations Trigone)*, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), S16-112001-NP, 2018-07-12, voir par. 63, 78 à 81;

⁴ *Aoudé et Beaudin et Montclair résidentiel inc.*, Me Louis-Martin Richer, arbitre, Groupe d'Arbitrage – Juste Décision (GAJD), 180856-12735, 2025-10-2025, voir par. 29, 77 à 82;

[80] *Le Tribunal rappelle d'ailleurs qu'en matière d'impossibilité d'agir, que chaque cas en est un 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;*

[81] *Pour ce qui est du point 3, la situation ne pourrait pas être plus claire :*

- *l'Entrepreneur reconnaît que le travail de réparation aurait dû être fait dès la première année;*
- *Il reconnaît que ceci a probablement été dit aux Bénéficiaires, dès la première année;*
- *Il est prêt à faire le travail dès que possible, et ce, sans conditions ou réserves;*

[82] *Dans les circonstances, la discussion quant au délai de dénonciation devient véritablement sans objet, on ne donnera pas préséance à une question de délai, avant la protection des Bénéficiaires.*

Onglet 3 :⁵

[55] *Ajoutons que, bien que la date de l'inspection préreception soit le 24 octobre 2020, le rapport de cette inspection est daté du 16 janvier 2021 (pièce A-3), alors transmis à l'Entrepreneur, qui répond le 8 janvier 2021 qu'il allait lui revenir sur ce qui été accepté ou non « sous peu, vous recevrez une mise à jour des travaux dans lequel l'entrepreneur statuera sur les points qui seront reconnus ou non ».*

[56] *En plus du contexte de la Covid-19, il y avait aussi le contexte hivernal : le 10 février 2021 (pièce B-13), l'Entrepreneur parle que des travaux ne pourront être effectués que dans des conditions estivales.*

[57] *Quant aux points 1, 2 et 3, le 28 octobre 2021 (pièce B-12), l'Entrepreneur s'engage encore une fois à faire les travaux :*

Bonjour,

Nous travaillons toujours activement sur votre rapport d'inspection.

Voici une mise à jour des sous-traitants qui n'ont pas encore complétés les travaux :

-Maçon (page 16-17-18) : [ajout du Tribunal : Point 1]

⁵ *Syndicat de la copropriété du 2572 à 2606, avenue de la Gare et 9211-4057 Québec inc. Roland-Yves Gagné, arbitre, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC), 155878-9352, 2024-02-05, voir par. 55 à 61.*

Nous l'avons relancer et celui-ci nous a mentionné qu'il allait nous revenir rapidement avec une date. Un suivi sera fait avec lui la semaine prochaine.

-Aluminium (page 21-37-50) : [ajout du Tribunal : Point 2]

Nous l'Avon relancer et celui-ci nous a mentionné que les travaux devraient débuter dans deux semaines. Nous ferons le sui pour s'en assurer.

-Électricien (page 68-69-71) :

Nous l'Avons relancer et celui-ci nous a mentionné qu'il allait nous revenir rapidement avec une date. Un suivi sera fait avec lui la semaine prochaine. Le luminaire défectueux sera retiré à ce moment et vous sers remis. Nous viendrons le chercher et vous donner le nouveau qui est présentement en commande pour que l'électricien l'installe.

-Main courante (page 37) : [Ajout du Tribunal : Point 3]

Nous avons une demande de service en cours pour remplacer la main courante bossé. Nous vous tiendrons au courant lorsque nous l'aurons reçu.

[58] Les conditions hivernales passées, l'Entrepreneur assure le même suivi avec les mêmes points le 14 mars 2022 (pièce B-10) :

Bonjour,

Vous trouverez ci-dessous mes commentaires pour chaque point.

Points sous-traitants : À noter que ceux-ci ont tous été contactés en date d'aujourd'hui et une relance sera effectué au mois d'avril :

-Maçon (page 16-18-22) :

J'ai relancé le sous-traitant, mais je n'ai pas eu de retour. Je vais vous faire un suivi lorsque j'aurai une réponse

-Aluminium (page 21-37-50)

J'ai relancé le sous-traitant, mais je n'ai pas eu de retour. Je vais vous faire un suivi lorsque j'aurai une réponse

-Main courante (page 37) :

*J'ai parlé avec le représentant au téléphone et celui-ci m'a confirmé que le changement va se faire **cet été sans faut** en même temps que d'autres travaux qu'ils doivent faire à Mascouche.*

[59] Un SMS aussi produit dans A-7 daté du 26 avril 2022, confirme le rendez-vous à ce sujet pour le 9 mai 2022.

[60] Personne ne vient, de juin à septembre, le Bénéficiaire cherche à rejoindre l'Entrepreneur qui avait finalement cessé ses activités/transféré ses opérations.

[61] Le Tribunal conclut que le Bénéficiaire a rempli son fardeau de preuve sous l'article 35.1 du Règlement que les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai sous aux représentations de l'entrepreneur;

Onglet 4 :⁶

[62] La preuve documentaire démontre effectivement que l'Entrepreneur s'est consacré à faire l'analyse des divers points soumis par le Syndicat de copropriété comme étant des réparations à être effectuées jusqu'en mai 2022. Le courriel du 9 mai 2022 de monsieur Jérémie Brodeur spécifie qu'il n'oublie pas le représentant du Syndicat de l'époque, monsieur Boulerice et doit valider le statut du dossier auprès du service après-vente de l'Entrepreneur. Le Bénéficiaire comprend que sa réclamation est toujours sous analyse puisque l'Entrepreneur ne refuse pas d'effectuer les travaux;

[63] Aucune autre communication n'intervient entre l'Entrepreneur et le Syndicat de copropriété jusqu'à ce qu'on nomme une autre personne, madame Véronique Caria, responsable de la réclamation pour le Bénéficiaire auprès de l'Entrepreneur. C'est elle qui communiquera ensuite avec l'administrateur et apprendra la distinction qui peut exister entre la dénonciation et une réclamation;

[64] Jamais encore le Syndicat n'a été informé qu'il existe une distinction entre ces termes pour initier le processus de la garantie, soit l'inspection d'Administrateur et la rédaction d'une décision au sens du Règlement. Madame Zuniga a toujours pensé qu'aucun autre geste n'avait à être posé pour la détermination de la protection des réparations des problèmes soulevés dans le rapport qu'Elle a communiqué à l'Entrepreneur et aux services de l'Administrateur;

⁶ Syndicat de la copropriété 9140-9150, rue Lennon et 9253-5400 Québec Inc., Me Jean Morissette, arbitre, Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM), 110984-4359, 2024-16-18, voir par. 53, 62 à 71.

[65] Dans l'affaire *Alizada c. Bel Habitat et la GCR*, Me Michel Jeannot, écrit :

[16] Nous savons que le Règlement prévoit que le non-respect d'un délai ne peut être imposé 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);

...

[20] Je m'applique donc, en appréciation des éléments de preuve apportés au litige, avec respect pour l'appréciation de la preuve qui laisse une place importante au pouvoir souverain d'appréciation de première instance, et j'accorde à l'ensemble de la documentation et de la preuve testimoniale soumise tout son sérieux, sa crédibilité, son degré de vraisemblance, tout en retenant la meilleure preuve qui me semble la plus solide ».

...

[22] Le témoignage de M. Alizada est convaincant. Le non-respect d'un délai ne peut lui être imposé puisque les circonstances permettent d'établir qu'il a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur à tout le moins pour le point 1 « voilage et bruit de revêtement de bois franc ».

[66] Il conclut finalement qu'à la suite de son appréciation, on ne peut reprocher au Bénéficiaire d'avoir outrepassé un délai raisonnable au sens du Règlement;

[67] Dans la décision *Lemieux c. Constructions Lem-Tech Inc. et GCR*, l'arbitre Roland-Yves Gagné analyse la situation en retenant le fait que les représentations d'un préposé de l'Administrateur avaient permis au Bénéficiaire de croire qu'il pouvait ajouter des points qui seraient examinés par l'inspecteur à deux semaines avant sa visite;

[68] Me Roland-Yves Gagné dans le SDC 2572-2606, Avenue de la Gare c. 9211-4057 Québec Inc. remarque que l'Entrepreneur n'a pas participé à une inspection préreception comme c'est son obligation en vertu du 3^e alinéa de l'article 33.1 du Règlement. Il mentionne que chaque cas est un cas d'espèce et conclut que les diverses communications échangées entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire sont des conditions favorables pour que ce dernier soit porté à croire qu'il est toujours dans les délais raisonnables prévus au Règlement;

[69] *Le 3^e paragraphe de l'article 33 du Règlement spécifie que l'Entrepreneur a l'obligation de procéder à l'inspection en compagnie du Syndicat et du professionnel choisi par le Bénéficiaire;*

[70] *Le défaut de respecter l'Article 33 est spécifiquement mentionné au paragraphe 35.1 du Règlement. Le non-respect d'un délai ne peut être opposé au Bénéficiaire dans ce cas à moins que le délai de recours soit échu depuis plus d'un an. Le délai d'un an ici ne peut s'appliquer puisque depuis plus d'un an puisqu'il n'y a pas de date de fin des travaux, l'Entrepreneur n'ayant pas transmis l'avis à cet effet. La présomption ne s'applique pas;*

[71] *Le deuxième paragraphe de cet article 35.1 établit qu'on ne peut faire le reproche de ne pas avoir respecté un délai lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai à la suite des représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur;*

[16] Je remarque d'abord que dans la décision Rousseau⁽³⁾ il est question du délai de dénonciation du Code civil en matière de recours pour vices cachés. La dénonciation est faite au vendeur et non à l'Entrepreneur et l'Administrateur comme prévu au Règlement;

[17] Dans la décision Alain Aoudé⁽⁴⁾ l'Entrepreneur reconnaissait et souhaitait faire des travaux et de la présence, par prépondérance de preuve d'une impossibilité d'agir;

[18] La décision SDC 2575 à 2606⁽⁵⁾ souligne que l'Entrepreneur s'était engagé à faire des travaux et qu'il a cessé ses activités et transféré ses opérations;

[19] Finalement, la décision SDC 9140-9150 rue Lennon⁽⁶⁾ se distingue de la cause sous étude alors que l'Entrepreneur pose des gestes qui laisse croire que les points soumis pour fins de réparations sont sous son analyse;

[20] Nous sommes ici devant des Bénéficiaires qui souhaitent négocier et obtenir une indemnité monétaire plutôt que de faire réparer un vice. Les Bénéficiaires se faisant choisissent de s'exclure de la garantie puisque le Règlement ne prévoit pas ce genre de négociation dans le processus;

[21] Rien n'interdisait ou empêchait ces Bénéficiaires de dénoncer plus avant le vice découvert dans un délai raisonnable. Exercer un droit n'entache pas la réparation de l'Autre. La dénonciation sert plutôt à mettre en branle la garantie et l'implication de l'Administrateur;

[22] Le fait que l'Entrepreneur choisisse de ne pas répondre à cette offre de 20 000 \$ formulée en janvier 2025 peut laisser penser d'un stratagème, mais rien ne me permet de conclure, par prépondérance de preuve que les Bénéficiaires étaient alors dans l'impossibilité d'agir;

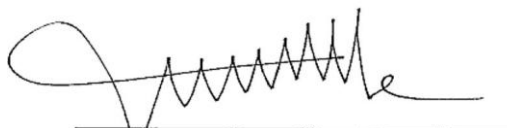
- [23] L'Entrepreneur n'a qu'attendu une offre des Bénéficiaires, il n'a pas agi de manière à induire en erreur les Bénéficiaires qui souhaitaient recevoir des sous plutôt que faire réparer;
- [24] Monsieur Côté-Lafontaine a discuté avec un avocat, a lu le contrat de garantie et parlé avec le service à la clientèle de la garantie de construction résidentielle, l'Administrateur;
- [25] Ce choix de préférer le versement d'une indemnité pour ensuite en faire usage de la manière la plus effective pour eux est la sienne;
- [26] Le Règlement est construit pour garantir et forcer la réparation des dénonciations de malfaçons et vices de construction tels que définis au Règlement;
- [27] Les Bénéficiaires sont effectivement le consommateur faisant face à un commerçant. Le Règlement parle d'un Bénéficiaire qui agit en vertu du Règlement et non celui qui choisit de s'en extraire en demandant une indemnité dont il fera ensuite usage comme il l'entend;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

LE TOUT aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et portant intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q après 30 jours de leur facturation;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'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 du Règlement;



JEAN MORISSETTE, arbitre