

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 du Québec :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

N^{os} dossiers Garantie : 220266-11260, 11862 ET 14142
N^{os} dossiers GAMM : 2025-01-03 et 2026-03-18

Entre

Élise Gervais
Dris Corbeil
Bénéficiaires

Et

Les Habitations Rochefort inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Clément Lucas
Pour les bénéficiaires :	Élise Gervais Dris Corbeil
Pour l'entrepreneur :	Alain Rochefort
Pour l'administrateur :	M ^e Jeanne Perrault
Dates d'audience :	27 mars 2025 et 17 juin 2026
Lieu d'audience :	À distance
Date de la décision :	2 juillet 2026

Identification complète des parties

(ci-après ensemble les « Parties »)

Bénéficiaires :

Élise Gervais

Dris Corbeil

159, rue Philippe

Rosemère (Québec) J7A 2X5

Entrepreneur :

Les Habitations Rochefort inc.

12, place du Liverdun

Lorraine (Québec) J6Z 4T9

Administrateur :

Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

300-4101, rue Molson

Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et sa procureure : M^e Jeanne Perrault

Même adresse que ci-dessus

DÉCISION

Mandat

[1] L'Arbitre a reçu ses mandats du GAMM les 8 janvier 2025¹ et 30 mars 2026². La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

[2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

7 mai 2022	« <i>Contrat préliminaire Maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divise</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ³ ;
29 août 2022	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divise</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴ ;
6 mai 2023	Rapport d'inspection pre-réception préparé par Gabriel Boucher, inspecteur en bâtiment ⁵ ;
10 mai 2023	« <i>Formulaire d'inspection préréception</i> » comportant une déclaration de réception avec réserve en date du 10 mai 2023 et une date convenue de fin des travaux à cet égard au 30 juin 2023, signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, avec à l'endos un document signé par les mêmes Parties ⁶ ;
24 novembre 2023	Courriel de suivi des Bénéficiaires à l'Entrepreneur, avec copie à l'Administrateur, avec en annexe un « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » mentionnant notamment qu'« <i>un rapport d'inspection exécuté avant la prise de possession mentionnait quelques points inquiétants (manque de toile sous le bardeau à un endroit, clou à découvert à un autre, etc.). Nous attendons toujours des preuves des réparations, qui n'ont peut-être pas eu lieu</i> » ⁷ ;
6 décembre 2023	Courriel de l'Entrepreneur aux Bénéficiaires, avec copie à l'Administrateur, indiquant « <i>J'ai bien lu et pris en considération votre lettre d'intention au sujet des réparations à faire ou des produits endommagés ou manquants lors de la réception du bâtiment. Comme discuté avec vous deux lors de notre dernier entretien au sujet des extras de matériel à payer (31-10-23) certains correctifs seront exécutés avant Noël, les réparations de</i>

¹ Pièce A-16.

² Pièce A-20.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce A-2.

⁵ Pièce A-4.

⁶ Pièce A-3.

⁷ Pièce A-5.

	<i>plâtre et peinture seront fait(e)s en janvier ou février après que les décorations de Noël seront enlevées. Je prends votre réclamation au sérieux et elle suit son cours »⁸;</i>
9 décembre 2023	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété et signé par les Bénéficiaires avec, dans la liste des documents fournis sous la rubrique « <i>pour le parachèvement des travaux, la réparation de malfaçons ou la correction de vices</i> », la « <i>copie du Formulaire d'inspection préréception</i> » ⁹ ;
19 décembre 2023	Avis de quinze jours - ouverture du dossier de réclamation n° 11260 ¹⁰ ;
15 janvier 2024	Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur, avec copie à l'Entrepreneur, avec en annexe un second « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » ¹¹ ;
17 janvier 2024	Second avis de quinze jours – dossier de réclamation n° 11260 ¹² ;
28 janvier 2024	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur, avec en copie les Bénéficiaires, indiquant « <i>Aucun problème je vais vérifier le tout. Pour ce qui est des 3 thermos avec le mauvais vitrage, ça vient d'arriver et sera installé dans la semaine du 29 ou le 4 février. J'attends la confirmation de l'usine. Les menus travaux seront faits en même temps ou la semaine suivante</i> » ¹³ ;
26 février 2024	Visite de conciliation - réclamation n° 11260 ¹⁴ ;
11 mars 2024	Troisième « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » ¹⁵ - réclamation n° 11862;
10 mai 2024	Quatrième « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » ¹⁶ - réclamation n° 11862;
13 mai 2024	Décision de l'Administrateur – réclamation n° 11260 ¹⁷ ;
5 septembre 2024	Cinquième « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » ¹⁸ - réclamation n° 11862;
22 octobre 2024	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur en ce qui a trait à des travaux convenus;
5 novembre 2024	Seconde visite de conciliation – réclamations n ^{os} 11260 et 11862 ¹⁹ ;

⁸ Pièce A-6.

⁹ Pièce A-7.

¹⁰ Pièce A-8.

¹¹ Pièce A-9.

¹² Pièce A-10.

¹³ Pièce A-11.

¹⁴ Pièce A-14.

¹⁵ Pièce B-2, annexe I.

¹⁶ Pièce B-2, annexe I.

¹⁷ Pièce A-14.

¹⁸ Pièce B-2, annexe I.

¹⁹ Pièce B-2.

5 décembre 2024	Décision supplémentaire et décision de l'Administrateur – réclamations n ^{os} 11260 ²⁰ et 11862 ²¹ ;
6 janvier 2025	Première demande d'arbitrage au GAMM;
8 janvier 2025	Lettre de nomination initiale de l'Arbitre;
15 janvier 2025	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties;
15 janvier 2025	Demande de disponibilités aux Parties pour une première conférence de gestion;
31 janvier 2025	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties, sauf l'Administrateur, à la demande de celui-ci;
31 janvier 2025	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à toutes les Parties, sauf l'Administrateur, à la demande de celui-ci;
27 mars 2025	Journée d'audience présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties, sauf l'Administrateur, à la demande de celui-ci;
Avril 2025	Réalisation de travaux correctifs de tous les points en arbitrage, sauf le point « 10. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol », qui demeure en arbitrage dans le cadre de la demande des Bénéficiaires;
16 septembre 2025	Nouveau « <i>Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur</i> » complété et signé par les Bénéficiaires ²² ;
2 octobre 2025	Avis de quinze jours – ouverture du dossier de réclamation n ^o 14142 ²³ ;
23 octobre 2025	Visite de conciliation - réclamation n ^o 14142 ²⁴ ;
27 octobre 2025	Seconde conférence de gestion en présence de toutes les Parties et de la procureure de l'Administrateur;
20 novembre 2025	Troisième conférence de gestion en présence de toutes les Parties et de la procureure de l'Administrateur;
4 décembre 2025	Décision initiale de l'Administrateur - réclamation n ^o 14142 ²⁵ ;
27 janvier 2026	Seconde visite de conciliation - réclamation n ^o 14142 ²⁶ ;
25 février 2026	Décision supplémentaire de l'Administrateur - réclamation n ^o 14142 ²⁷ ;
18 mars 2026	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ²⁸ ;
30 mars 2026	Lettre de nomination subséquente de l'Arbitre;

²⁰ Pièce A-15.

²¹ Pièce B-2.

²² Pièce A-19, annexe 1.

²³ Pièce A-21.

²⁴ Pièce A-18, p. 4.

²⁵ Pièce A-18.

²⁶ Pièce A-19, p. 4.

²⁷ Pièce A-19.

²⁸ Pièce A-20.

14 avril 2026	Réception du cahier de pièces complémentaire de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres Parties;
14 avril 2026	Demande de disponibilités aux Parties et à la procureure de l'Administrateur pour une nouvelle conférence de gestion;
8 mai 2026	Quatrième conférence de gestion en présence de toutes les Parties et de la procureure de l'Administrateur;
17 juin 2026	Seconde journée d'audience présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties et de la procureure de l'Administrateur;
2 juillet 2026	Sentence.

Décisions et points soumis à l'arbitrage

[3] Cette sentence arbitrale a pour origine :

- une demande d'arbitrage, datée du 6 janvier 2025, de la part des Bénéficiaires²⁹, et;
- une demande d'arbitrage, datée du 18 mars 2026, de la part de l'Entrepreneur³⁰.

[4] À la rubrique « *Liste des points contestés* », la demande d'arbitrage des Bénéficiaires se lit comme suit :

- « 6. Fissures au plafond et aux murs »;
- « 15. Fuite d'eau de la douche - salle de bain de la chambre des maîtres »;
- « 26. Porte arrière croche et dessous inadéquat »;
- « 4. Tôle de finition du cadre de la porte de garage de droite »;
- « 5. Étanchéité de la porte d'accès au garage »;
- « 6. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol ».

[5] Avec sa lettre de nomination initiale du 8 janvier 2025, le Tribunal n'avait initialement reçu qu'une des deux décisions rendues le 5 décembre 2024, soit celle dans le dossier de réclamation n° 11260.

[6] C'est cette même décision qui figurait dans le cahier des pièces de l'Administrateur, reçu le 15 janvier 2025.

[7] Lors de la conférence de gestion du 31 janvier 2025, le Tribunal n'avait pas en main la seconde décision, rendue le même jour³¹, dans l'autre dossier de réclamation n° 11862, à l'issue de la même visite de conciliation du 5 novembre 2024.

²⁹ Pièce A-16.

³⁰ Pièce A-20.

³¹ Pièce B-2.

- [8] Ce sont les Bénéficiaires qui l'ont communiquée, le 7 février 2025, pour répondre au questionnement du Tribunal quant à la recevabilité d'une partie de leur demande d'arbitrage.
- [9] Il en résulte que la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ne porte donc pas sur une mais bien deux décisions, et qu'elle a été logée dans le délai de 30 jours de ces deux décisions.
- [10] Les points en arbitrage, à la demande des Bénéficiaires, étaient ainsi les suivants :
- à l'égard de la décision de l'Administrateur, datée du 5 décembre 2024, dans le dossier 220266-11260³² :
 - « 6. Fissures au plafond et aux murs »;
 - « 15. Fuite d'eau de la douche - salle de bain de la chambre des maîtres »;
 - « 26. Porte arrière croche et dessous inadéquat »;
 - à l'égard de la décision de l'Administrateur, datée du 5 décembre 2024, dans le dossier 220266-11862³³ :
 - « 5. Tôle de finition du cadre de la porte de garage de droite »;
 - « 9. Étanchéité de la porte d'accès au garage »;
 - « 10. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol ».
- [11] Les deux décisions ont été rendues par la conciliatrice, Catherine Beausoleil-Carignan (ci-après la « **Conciliatrice** »)³⁴. Les points 6 et 15 ont été reconnus, les autres ne l'ont pas été.
- [12] Le 27 mars 2025, l'audience s'est tenue. Lors de celle-ci, les Parties ont convenu du principe de travaux correctifs de tous les points ci-dessus, sauf pour le point « 10. Fissures dans la dalle de béton du sous-sol ».
- [13] Par ailleurs et dans la mesure où une procédure était parallèlement en cours devant la Cour du Québec, pour laquelle une rencontre de médiation était prévue dans le courant du mois de juin 2025, les Parties ont souhaité que le Tribunal suspende son délibéré jusque-là, dans l'espoir de potentiellement régler le dernier point en litige.
- [14] La procédure a été transférée en Cour supérieure et la rencontre de médiation n'a jamais eu lieu ou n'a pas porté fruit ce dont le Tribunal n'est pas plus informé.

³² Pièce A-15.

³³ Pièce B-2.

³⁴ Pièce A-17.

- [15] Le 3 septembre 2025, les Bénéficiaires ont obtenu une lettre de l'ingénieur Luc Gauthier³⁵.
- [16] Sur la base de cette lettre, les Bénéficiaires ont logé une nouvelle réclamation auprès de l'Administrateur.
- [17] Le temps que cette nouvelle demande soit traitée, les Parties ont souhaité que le Tribunal continue de suspendre son délibéré, afin que le Tribunal prononce une seule sentence sur l'ensemble, le cas échéant.
- [18] Cette éventualité est effectivement advenue puisque l'Entrepreneur a formulé une demande d'arbitrage, le 18 mars 2026³⁶, à l'égard de la décision supplémentaire rendue le 25 février 2026³⁷, dans le dossier de réclamation n° 14142.
- [19] Le point en arbitrage dans la demande de l'Entrepreneur est libellé comme suit :

« 1. Percements dans les solives du plancher du rez-de-chaussée ».

Pièces

- [20] Les 15 janvier 2026 et 14 avril 2026, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-17, puis A-18 à A-22.
- [21] La liste de celles-ci se lit comme suit :
- | | |
|-----|---|
| A-1 | Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 7 mai 2022; |
| A-2 | Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 29 août 2022; |
| A-3 | Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 mai 2023; |
| A-4 | Rapport d'inspection préreception par Gabriel Boucher, daté du 10 mai 2023, suivant la visite du 6 mai 2023; |
| A-5 | En liasse, courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 24 novembre 2023, incluant : Formulaire de dénonciation daté du 24 novembre 2023; |
| A-6 | Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Parties le 6 décembre 2023; |
| A-7 | Formulaire de réclamation signé le 9 décembre 2023; |
| A-8 | Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 19 décembre 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 19 décembre 2023 (voir A-5); |

³⁵ Pièce B-3.

³⁶ Pièce A-20.

³⁷ Pièce A-19.

- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-9 Courriel des Bénéficiaires transmis aux Parties le 15 janvier 2024, incluant : Formulaire de dénonciation daté du 15 janvier 2024;
- A-10 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 17 janvier 2024, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 15 janvier 2024 (voir A-9);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-11 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux Parties le 28 janvier 2024;
- A-12 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur du 10 mai 2024 au 22 octobre 2024, incluant :
 - Facture excavation;
 - Formulaire de dénonciation (suite) daté du 10 mai 2024;
- A-13 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-14 Décision de l'Administrateur datée du 13 mai 2024;
- A-15 En liasse, décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 5 décembre 2024, ainsi que la preuve de remise par courriel aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-16 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 janvier 2025, incluant :
 - Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 6 janvier 2025;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 5 décembre 2024 (voir A-15);
 - Lettre de nomination de l'Arbitre datée du 8 janvier 2025;
- A-17 Curriculum vitae de la Conciliatrice Catherine Beausoleil-Carignan;
- A-18 La décision *initiale* de l'Administrateur datée du 4 décembre 2025, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-19 La décision *supplémentaire* de l'Administrateur datée du 25 février 2026, incluant deux annexes, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur :
 - Annexe 1 : Formulaire de dénonciation daté du 16 septembre 2025;
 - Annexe 2 : Fiche technique Nordic;
- A-20 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 30 mars 2026, incluant :
 - Décision *supplémentaire* de l'Administrateur datée du 25 février 2026;
 - Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 18 mars 2026;
 - Lettre de nomination de l'Arbitre datée du 30 mars 2026;
- A-21 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 2 octobre 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 16 septembre 2025 (**voir A-19**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-22 Décision intérimaire rendue le 20 novembre 2025 par Me Clément Lucas.

[22] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience³⁸.

[23] Les 7 et 25 février 2025, puis le 9 septembre 2025 et le 17 juin 2026, les Bénéficiaires ont produit des pièces additionnelles, dont le Tribunal dresse la liste suivante :

- B-1 Tableau Excel comportant des commentaires sur chacun des points en arbitrage et faisant le lien avec les deux décisions et photographies;
- B-2 Décision de l'Administrateur du 5 décembre 2024 – réclamation n^o 11862 « *Formulaire d'inspection préreception* » (doublon avec la pièce A-3);
- B-3 En liasse, lettre de l'ingénieur Luc Gauthier (Artimum Consultants) du 3 septembre 2025, photographies prises, cv et factures.

[24] Le 14 mars 2025, puis le 16 et 17 juin 2026, l'Entrepreneur a produit des pièces additionnelles, dont le Tribunal dresse la liste suivante :

- E-1 Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur des 16 et 26 avril 2024 et photographies;
- E-2 Projet de demande introductive d'instance en Cour du Québec intitulé « *Action sur compte et délaissement forcé en vente sous contrôle de justice* »;
- E-3 Document signé par M.A Dorta Diaz, ingénieur de l'Ontario, en date du 16 juin 2026 et documents fournis par l'Entrepreneur au préalable.

[25] Les pièces B et E sont admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience.

Bâtiment

[26] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 159, rue Philippe, à Rosemère (ci-après le « **Bâtiment** »).

Règlement

[27] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur. À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)³⁹.

³⁸ Procès-verbaux des conférences de gestion du 31 janvier 2025 et du 8 mai 2026.

³⁹ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

- [28] Le Règlement est d'ordre public⁴⁰. « Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires. »⁴¹ (Nos soulignés)
- [29] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations

⁴⁰ SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., [2020 QCCA 509](#), par. 13; Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc., [2011 QCCA 56](#), par. 13; Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel, [2016 QCCA 2094](#), par. 8 et 9.

⁴¹ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, [2004 QCCA 47872](#), par. 11.

conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé). » (Nos soulignés)

- [30] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur. Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel. Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement, se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. 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.

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.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. 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.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

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

Documents contractuels

[31] Au sens du Règlement, le Contrat de garantie a été conclu le 29 août 2022.

[32] Selon le « *Formulaire pré-réception* » complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, la « date de fin des travaux » est le 10 mai 2023.

[33] La réception a également eu lieu à cette date (« **Réception** »). Elle a été faite « avec réserve », notamment en référence à la « *note spéciale* » figurant à l'endos et se lisant comme suit :

« Le client a fait inspecter à la livraison par un inspecteur accrédité. Ce rapport sera lu et pris en considération avant la livraison finale. Le contracteur s'engage à repasser ou à discuter avec le client des points de ce rapport. »

[34] Le rapport en question est celui préparé le même jour par Gabriel Boucher.

- [35] À cet égard, la « *date convenue de fin des travaux* » est initialement fixée au 30 juin 2023 sur le « *Formulaire pré-réception* ». Ce même formulaire indique, en référence à cette même date, « *ne devrait pas dépasser un délai de six (6) mois après la date d'inspection pré-réception* », ce qui est ce que prévoit l'article 17 du Règlement.
- [36] Cependant, il ressort des échanges entre les Parties, dont l'Administrateur est avisé pour en avoir été également destinataire, que les travaux vont se continuer jusqu'au printemps 2024⁴² (intérieurs), voire en octobre 2024⁴³ (extérieurs).
- [37] Dans la pièce E-2, le paragraphe 7 se lit d'ailleurs comme suit :
- « 7. L'ensemble des travaux tels que prévus au contrat ainsi qu'au devis convenu entre les parties, ont été entièrement parachevés en date du 24 avril 2024, tel qu'il sera démontré à l'enquête et audition. »*
- [38] Ceci concorde avec le courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur, produit sous la pièce E-1, daté du vendredi 26 avril 2024 et se concluant comme suit : « *Je vous envoie les travaux finis lundi, merci à vous* ».
- [39] Les photographies figurant au rapport d'inspection pré-réception sont également parlantes quant à l'état du Bâtiment à cette date.

Questions en litige

- [40] Le seul point demeurant en litige sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires (point 10 de la décision dans le dossier de la garantie 220266-11862) est non reconnu au motif qu'il s'agit d'une malfaçon apparente dénoncée lors de la Réception, mais réclamée tardivement.
- [41] La question en litige à l'égard de ce point est donc de savoir s'il se qualifie de malfaçon apparente ou non, et si la dénonciation ou la réclamation a été tardive ou non, ou plutôt faite dans un délai raisonnable.
- [42] Par ailleurs, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur (point 1 de la décision dans le dossier de la garantie 220266-14142) est reconnue au motif qu'il s'agit d'un vice caché découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.
- [43] L'Entrepreneur remet essentiellement en cause la qualification de vice caché, ce qui est donc la question en litige à l'égard de ce point.

La preuve des Bénéficiaires

⁴² Pièces A-5, A-6, A-9 et A-11.

⁴³ Pièce A-12.

- [44] Lors de la journée d'audience du 27 mars 2025, c'est essentiellement Dris Corbeil qui a témoigné pour les Bénéficiaires.
- [45] Sur le seul point demeurant en litige sur sa demande d'arbitrage, il a alors indiqué que la situation des fissures a été constatée par eux au moment de la Réception. L'Entrepreneur leur a expliqué qu'une petite couche de béton a été employée pour recouvrir la membrane chauffante et que les fissures étaient mineures.
- [46] À ce moment, les explications ont été jugée satisfaisantes par les Bénéficiaires.
- [47] Dans la première année, les fissures se sont aggravées en taille (allongées et élargies).
- [48] L'Administrateur, dans son rapport, note qu'il y en a désormais 40.
- [49] De plus, l'épaisseur du béton est moindre que celle prévue à l'origine. Cela fut accepté et convenu en cours de chantier avec les Bénéficiaires, mais ils n'étaient pas conscients que ce changement, décidé par l'Entrepreneur, pouvait entraîner cette conséquence.
- [50] Quant à la date de fin des travaux de parachèvement et des travaux convenus lors de la Réception, elle se situe en avril 2024.
- [51] Lors de la journée d'audience du 17 juin 2026, Luc Gauthier est également entendu sur sa lettre du 3 septembre 2025. Il a 20 ans d'expérience et près de 4 000 expertises à son actif. Sa qualité d'expert n'est pas contestée et est reconnue.
- [52] Il se dit d'opinion que les fissures ne sont pas de retrait, car elles ne suivent pas un « *patron défini et vont dans tous les sens* ». Elles sont également trop nombreuses. Il n'a pas fait de calcul exact, mais une quarantaine lui semble cohérent. Il a également noté une différence de niveau. L'ensemble constitue, selon lui, une situation anormale.
- [53] Relativement aux trous faits dans les poutrelles, il estime que la situation ne respecte pas, à plusieurs égards, les prescriptions du fabricant. Le document E-3 a été signé par un ingénieur qui n'est pas membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec. De plus, il réfère à un code qui n'est pas celui applicable au Québec. Également, il semble y avoir plus de trous sur place que dans les simulations du document E-3. Il n'y a pas de calcul, à proprement parler, de la charge que représente l'îlot central. Ce calcul est un acte réservé aux ingénieurs du Québec.
- [54] Contre-interrogé par l'Entrepreneur et questionné par le Tribunal, il reconnaît qu'il n'a pas fait l'analyse des plans de l'architecte ni eu en mains tous les éléments

transmis par l'Entrepreneur à l'Administrateur pour émettre son opinion sur les fissures. Il se dit néanmoins d'avis que la situation est anormale, tout en reconnaissant qu'un carottage permettrait d'en avoir le « cœur net ». Sa visite était préliminaire.

- [55] Contre-interrogé par Me Perrault relativement à la question des percements dans les poutrelles, et plus spécifiquement celui correspondant au conduit de ventilation, il reconnaît que la situation pourrait être conforme si celui apparaissant sur les photos était le seul fait.
- [56] Contre-interrogé par l'Entrepreneur, il reconnaît également qu'un document d'ingénieur du Québec approprié et complet pourrait le satisfaire quant à la conformité de la situation. Ce n'est pas ce qu'il a en mains avec le document E-3.

La preuve de l'Entrepreneur

- [57] Lors de la journée d'audience du 27 mars 2025, Alain Rochefort a été entendu sur tous les points initialement en arbitrage, mais seule la partie de son témoignage ayant trait au point demeurant en arbitrage sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sera retranscrite.
- [58] La dalle de recouvrement au-dessus de la membrane chauffante est purement esthétique. Ce n'est pas une dalle structurale. Elle sert strictement à recouvrir le recouvrement de plancher. C'est lézardé, mais c'est sans conséquence.
- [59] Lors de la journée d'audience du 17 juin 2026, il a réitéré qu'il s'est conformé à toutes les demandes qui lui ont été faites, même si certaines lui ont semblé « stupides ou ridicules ».
- [60] Concernant la question des percements dans les poutrelles, il reconnaît qu'il n'a pas communiqué au fabricant un nombre de percements adéquats et conformes à la situation sur place, de sorte que l'analyse communiquée comme pièce E-3 est possiblement biaisée. Il reconnaît également qu'il n'y a pas d'opinion d'un ingénieur du Québec portant notamment sur les charges, spécifiquement au niveau de l'îlot central de cuisine.

La preuve de l'Administrateur

- [61] La Conciliatrice est entendue sur le point des fissures.
- [62] Elle réitère que la situation se qualifie de malfaçon.
- [63] En revanche, elle estime que cette situation a été dénoncée hors délai, et ce, malgré :

- la référence dans le document de réception au rapport d'inspection pré-réception;
 - l'engagement de l'Entrepreneur de « *reparler ou à discuter avec le client des points de ce rapport* » ;
 - et une date de fin des travaux effective en avril 2024 plutôt qu'en juin 2023.
- [64] Le rejet de ce point est exclusivement fondé sur le délai jugé trop long entre la dénonciation en septembre 2024 et la « *date convenue de fin des travaux* » en juin 2023.
- [65] Concernant les percements dans les poutrelles, elle indique que le percement pour le conduit de ventilation respecte les recommandations du fabricant puisqu'il est unique.
- [66] En revanche pour les autres percements, le document E-3 ne la satisfait pas, car signé par un ingénieur de l'Ontario, faisant référence à un code erroné et comportant un nombre de percements inférieur à la réalité. En particulier, sur la fiche de simulation J14, il y a trois trous plutôt que quatre sur place. Sur la fiche J12, il y a huit trous plutôt que 10 sur place. De plus, il n'y a pas d'indication qu'un calcul de charge a spécifiquement été fait en regard de l'îlot central de cuisine.

Analyse et décision

- [67] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁴⁴ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁴⁵. L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁴⁶.
- [68] Les Bénéficiaires sont en demande quant à leur demande d'arbitrage initiale. Ils ont le fardeau d'une preuve⁴⁷ prépondérante⁴⁸, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁴⁹, la bonne foi étant toujours présumée⁵⁰.
- [69] « Ce sont les bénéficiaires demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁵¹ (Nos soulignés)

⁴⁴ Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., [2023 CanLII 3733 \(QC OAGBRN\)](#), par. 93-94.

⁴⁵ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, [2007 QCCS 4701](#), par. 75.

⁴⁶ 9264-3212 Québec inc. c. Moseka, [2018 QCCS 5286](#), par. 20-24.

⁴⁷ Art. 2803, C.c.Q.

⁴⁸ Art. 2804, C.c.Q.

⁴⁹ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [\[1993\] 1 RCS 282](#), p. 291.

⁵⁰ Art. 2805, C.c.Q.

⁵¹ Louezi et Construction Plani-Choix inc., [2015 CanLII 154358 \(QC OAGBRN\)](#), par. 37.

- [70] Plus spécifiquement, les Bénéficiaires doivent établir que les situations dénoncées et ayant donné lieu aux points en arbitrage de la Décision satisfont les critères de la malfaçon ou du vice caché des articles 10 (2) (3) et (4) du Règlement, lesquels se lisent comme suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir : (...)

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; (...). » (Nos soulignés)

- [71] Évidemment, la réciprocité quant au fardeau de la preuve s'applique à la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur qui doit pareillement établir que la décision de l'Administrateur, qui accueille la réclamation pour la question des percements dans les solives, serait déraisonnable.
- [72] Dans la mesure où les notions de malfaçon et de vice caché sont au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires et celle de l'Entrepreneur, en fonction de la preuve par ailleurs administrée.
- [73] Également, il y a eu de traiter du délai raisonnable pour réclamer en application de l'article 10 du Règlement.

Malfaçon

- [74] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme « malfaçons » : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire »⁵². (Nos soulignés)
- [75] Vincent Karim, quant à lui, parle : « d'un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté et qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage. L'exigence de mise en péril de l'ouvrage n'est pas nécessaire pour bénéficier de la garantie légale de l'article 2120 C.c.Q. »⁵³. (Nos soulignés)
- [76] « Les malfaçons sont ces vices de construction qui ne compromettent pas gravement la solidité, l'utilisation normale ou la destination de l'immeuble. »⁵⁴ (Nos soulignés)
- [77] « La malfaçon doit être vue comme un travail mal fait ou mal exécuté qui dépend des normes applicables à l'espèce. Durant la période couverte par la garantie légale, le bénéficiaire n'a pas à prouver la faute et il lui suffit de prouver l'existence du vice pour obtenir réparation. Il faudra d'une part, tenir compte des conditions contractuelles auxquelles les parties se sont soumises ou encore, en second lieu, des règles de l'art qui sont suivies à chaque secteur pertinent pour déterminer s'il y a défaut ou non. De plus, il n'est pas nécessaire que le vice entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble. »⁵⁵ (Nos soulignés)
- [78] Dans *Construction Dompat inc. c. Société des vétérans polonais de guerre du Maréchal J. Pilsudski inc.*⁵⁶, la Cour d'appel a énoncé ce qui suit :
- « L'article 2120 C.c.Q. prévoit en effet un régime de garantie légale qui s'applique sans que le client soit requis de démontrer une faute par l'un ou l'autre des intervenants en construction, son fardeau se limitant à faire la preuve de malfaçons et de leur découverte ou manifestation durant la première année suivant la réception de l'ouvrage. Or, à la lumière des normes que le juge a choisi d'appliquer, les manquements relatifs à l'insuffisance du nombre **d'attaches** ou à leur espacement pouvaient être qualifiés de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q. et donner lieu à l'octroi de dommages. » (Nos soulignés)

⁵² Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoit MOORE, *La responsabilité civile*, 8^e éd., vol. 2, « Responsabilité professionnelle », Cowansville (QC), Éditions Yvon Blais, 2014, n° 2-320; cette définition a été reprise avec approbation par la Cour d'appel dans *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*, [2016 QCCA 825](#), par. 15.

⁵³ Vincent KARIM, *Les contrats d'entreprise, de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2015, p. 607, n° 1492.

⁵⁴ *Poliquin c. Léonide Morneau construction Enr.*, [2005 QCCQ 6943](#).

⁵⁵ *Doyon (Sciage forage Doyon) c. 2618-3640 Québec inc.*, [2007 QCCQ 1043](#), par. 20.

⁵⁶ [2019 QCCA 926](#).

[79] Dans *Robitaille c. 2794357 Canada inc.*⁵⁷, l'arbitre Robert Masson indique :

« [54] À la lumière de ce qui précède, on retient qu'une malfaçon est un défaut dans un ouvrage, un manquement aux normes qui assurent que les ouvrages de construction seront faits avec soin; un manquement aux règles qui régissent un métier et qui assurent la perfection de l'ouvrage, et dont l'inobservance conduit à un manquement à une obligation essentielle de livrer un ouvrage de bonne qualité. » (Nos soulignés)

[80] Relativement aux malfaçons dites apparentes à la réception, le Règlement prévoit l'obligation de les dénoncer lors de la réception ou dans les 3 jours de celle-ci, et l'obligation suivante a été ajoutée depuis le 14 janvier 2015, à l'article 10 (3) :

« Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception; » (Nos soulignés)

[81] Ceci est en lien avec l'article 17 du Règlement qui se lit comme suit :

« Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

Lors de cette inspection, le bénéficiaire et l'entrepreneur identifient ce qu'il reste à parachever et les vices et malfaçons apparents qui sont à corriger. Le bénéficiaire et l'entrepreneur conviennent lors de cette inspection d'un délai qui ne peut pas dépasser 6 mois pour la réalisation de ces travaux de parachèvement et de correction.

S'il n'y a pas de bénéficiaire connu lors de la fin des travaux, l'inspection doit être différée. » (Nos soulignés)

[82] Là encore, le second alinéa a été inséré le 14 janvier 2015. Les deux sont nécessairement en lien et le législateur a attaché une importance particulière au respect des obligations prévu à l'article 17 puisqu'il prévoit, à l'article 19.1, ce qui suit :

« 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

⁵⁷ [2006 CanLII 60398 \(QC OAGBRN\)](#).

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 oeuvre 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. » (Nos soulignés)

[83] A été jugé raisonnable un délai de 3 mois⁵⁸. D'ailleurs et avant janvier 2015, les mots « *délai raisonnable* » étaient associés à un délai de 6 mois, notamment à l'article 10 (4).

[84] Il est clair qu'un délai de 14 mois n'est pas un délai raisonnable⁵⁹.

[85] Cependant, la question est plutôt de savoir à partir de quand ce délai court lorsque la date initialement convenue de parachèvement est repoussée du fait de l'Entrepreneur.

[86] Dans *Lollier et 9330-0978 Québec inc. (Groupe CGI)*⁶⁰, l'arbitre Pierre-G. Champagne a retenu ce qui suit :

« On ne peut imposer à un propriétaire, bénéficiaire d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'obligation de signifier ou à tout le moins notifier toute demande de réfection à l'Administrateur, lorsque l'entrepreneur accepte ses responsabilités. » (Nos soulignés)

[87] Il y a également lieu de tenir compte de l'article 19.1 du Règlement⁶¹.

[88] Quant à la notion de vice caché, l'arbitre Philip Hershman expose ce qui suit dans *Fontaine et Maison Laprise inc.*⁶² :

« [28] La malfaçon se distingue d'un vice par le degré de gravité requis pour l'application des dispositions réglementaires.

⁵⁸ *Ispas et Gestion Jaynox inc.*, [2023 CanLII 7216 \(QC OAGBRN\)](#), par. 42 et 43.

⁵⁹ Pour un délai déraisonnable de 20 mois : *Dorcent et Développeurs du Nord inc.*, [2020 CanLII 123746 \(QC OAGBRN\)](#).

⁶⁰ [2024 CanLII 39541 \(QC OAGBRN\)](#), par. 21.

⁶¹ *Construction Domaine Pointe-de-l'Île inc. c. Syndicat de la copropriété 16 060, rue Sherbrooke Est*, [2025 QCCS 4490](#), par. 27; dans le même sens : *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*, [2023 QCCS 3827](#), par. 96 et ss.

⁶² [2026 CanLII 17576 \(QC OAGBRN\)](#).

[29] *Un vice caché, au sens de l'article 1726, al. 1 du C.c.Q., est un vice qui « rende impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus ».*

[30] *Les conditions suivantes doivent être remplies pour qu'un défaut soit qualifié de vice caché :*

a) *le bien doit être affecté par un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »;*

b) *le vice doit exister au moment de la vente;*

c) *le vice doit être caché, une caractéristique qui s'évalue objectivement et qui impose une obligation d'information;*

d) *le vice doit être inconnu de l'acheteur, une qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de la preuve revient au vendeur.*

[31] *Le niveau de gravité du défaut est décrit dans l'affaire Pleau c. Figueira-Andorinha :*

« Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur.

L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif, et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées ».

Exclusions

[89] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° *la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et*

installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

Point 10 de la décision dans le dossier de la garantie 220266-11260

[90] Les Bénéficiaires déclarent avoir constaté la situation à la Réception, tout en précisant qu'elle est allée en s'aggravant, le tout en ces termes :

« Des fissures ont toujours été présentes au sous-sol sur la dalle de béton, mais elles s'agrandissent terriblement et font pour plusieurs plus de 1/8. »

[91] L'Administrateur a reconnu qu'il s'agissait minimalement d'une malfaçon, tout en relevant près de 40 fissures.

[92] Toutefois, il a rejeté la réclamation sur ce point au motif que si elle a bien été dénoncée lors de la Réception, elle n'aurait pas été réclamée dans le délai raisonnable à partir du 30 juin 2023, soit la date initialement convenue pour le parachèvement des travaux.

[93] Pourtant, la date effective de parachèvement des travaux se situe plutôt en avril 2024, comme mentionné précédemment. Ainsi, la réclamation logée en septembre 2024 l'a été à l'intérieur d'un délai de 6 mois, ce qui est raisonnable.

[94] D'autant que par application de l'article 19.1, on ne peut reprocher aux Bénéficiaires d'avoir outrepassé un délai, alors que l'Entrepreneur n'a pas lui-même parachevé dans le délai convenu, mais plus de 6 mois après la Réception, contrevenant ainsi à l'article 17 du Règlement. Il a déjà été décidé que lorsque l'entrepreneur ne respecte pas les obligations prévues à cet article, on ne peut reprocher à un bénéficiaire un retard de dénonciation⁶³.

[95] Il n'y a eu aucune démonstration que ce manquement « *n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai* ». De plus, la réclamation s'est faite alors que « *le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie (n'était pas) échu depuis plus d'un an* ». En l'occurrence, il y a eu dénonciation dès la Réception de la situation, telle qu'elle était alors. L'Entrepreneur s'est engagé « *à reparler ou à discuter avec le client des points (du) rapport* » d'inspection pré-réception, ce qui inclut les fissures.

[96] Comme indiqué précédemment, les travaux se sont achevés en avril 2024 et la réclamation s'est faite dans un délai raisonnable de cette date.

[97] Il y a également lieu de tenir compte du caractère évolutif des dommages et des propos rassurant de l'Entrepreneur et, notamment, de son engagement à même le formulaire de Réception, qui peuvent aussi donner lieu à l'application du second alinéa de l'article 17.1 du Règlement.

⁶³ Lavoie et Construction Nomi inc., [2024 CanLII 39535 \(QC OAGBRN\)](#), par. 86-95.

[98] Pendant un certain temps, les Bénéficiaires pouvaient légitimement croire que les fissures faisaient partie des points que l'Entrepreneur allait corriger.

[99] Par ailleurs, le Tribunal n'est pas convaincu que les fissures, par leur taille et leur nombre, soient de simples fissures de retrait, comportement normal du matériau aminci en cours de chantier, comme le soutient l'Entrepreneur sans opinion indépendante.

[100] D'ailleurs, la lettre de l'ingénieur Luc Gauthier mentionne ce qui suit⁶⁴ :

« (...) La dalle du sous-sol présente un nombre anormalement élevé de fissurations. Celles-ci vont dans tous les sens et ne respectent pas un patron précis. Il ne s'agit pas ici de simples fissures de retrait. Nous constatons aussi un léger décalage de niveau de chaque côté de plusieurs fissures, ce qui démontre une problématique sous-jacente à la dalle. (...) ».

[101] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires sera donc accueillie sur ce point.

[102] Les Bénéficiaires ayant obtenu gain de cause, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement, quant à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[103] Les frais de l'expert Gauthier, dont le témoignage a été utile au Tribunal, seront également remboursés aux Bénéficiaires en application de l'article 124 du Règlement.

Point 1 de la décision dans le dossier de la garantie 220266-14142

[104] L'Administrateur a conclu à l'existence d'un vice caché sur la base d'une analyse comparative entre les recommandations du manufacturier et la situation relevée sur les lieux.

[105] La Conciliatrice a en particulier relevé que⁶⁵ :

« les semelles supérieures et inférieures des solives ont été coupées ou entaillées »;

« les exigences du manufacturier (...) ne sont pas respectées à quelques endroits »;

« l'une des sections concernées se situe sous/à proximité de l'îlot muni d'un comptoir en quartz de façon perpendiculaire aux poutrelles, installation

⁶⁴ Pièce B-3.

⁶⁵ Pièce A-19, p. 6.

constituant une charge supplémentaire aux poutrelles sollicitées »;

« Par conséquent, nous ordonnons à l'entrepreneur de consulter son fournisseur de poutrelles afin de déterminer quelles sont les méthodes correctives de renforcement recommandées aux divers endroits, et ce, considérant également la surcharge de l'îlot de cuisine situé au-dessus de certaines de ces poutrelles.

De plus, le manufacturier devra spécifier que les méthodes correctives proposées sont suffisantes pour assurer la capacité portante nécessaire pour supporter l'îlot de cuisine.

De plus, s'il en arrive à la conclusion que les percements de certaines poutrelles sont tolérables, il devra également les identifier et préciser le tout dans un écrit. »

[106] Ces constats et ces demandes rejoignent ceux de l'ingénieur Luc Gauthier qui, dans sa lettre⁶⁶, mentionne ce qui suit :

« Au plafond de la même pièce, nous constatons que les solives soutenant le plancher de l'étage ont été coupées pour permettre le passage de conduites de ventilation. La position et la grandeur des trous effectués nous apparaissent non-conforme avec les normes usuelles des manufacturiers et pourraient être de nature à affaiblir certaines solives. L'entrepreneur devra vérifier la conformité des ouvertures réalisés dans les solives pour assurer la sécurité à long terme du montage;

• De plus, nous constatons dans la cuisine située juste au-dessus des solives entaillées, qu'un îlot comportant un comptoir de pierre est présent. Ce genre de surcharge devrait normalement requérir un support structural plus important pour éviter les déflexions. Or, nous ne constatons pas cela au niveau des solives sous-jacentes. Il serait nécessaire de valider au niveau du concepteur en structure que le montage est conforme; »

[107] Le document fourni la veille de l'audition par l'Entrepreneur, et sans aucun autre témoin que lui-même, ne peut valoir expertise et ne convainc pas le Tribunal, pas plus que la Conciliatrice et l'ingénieur Gauthier.

[108] L'Entrepreneur a, au demeurant, reconnu ne pas avoir transmis la bonne information au fabricant quant au nombre de percements, et ce dernier ne s'est pas présenté sur place pour faire lui-même les relevés exacts, ni ne s'est présenté devant le Tribunal pour expliquer en quoi cela serait potentiellement sans conséquence.

⁶⁶ Pièce B-3, p. 3.

[109] La décision de l'Administrateur sera donc maintenue et les frais d'arbitrage partagés entre l'Administrateur et l'Entrepreneur à parts égales.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

Sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans les dossiers de la garantie 220266-11260 et 220266-11862

[110] **CONSTATE** que la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est devenue sans objet à l'égard des points 6, 15 et 26 de la décision de l'Administrateur, datée du 5 décembre 2024, dans le dossier 220266-11260, et à l'égard des points 5 et 9 de la décision de l'Administrateur, datée du 5 décembre 2024, dans le dossier 220266-11862, en raison des travaux réalisés en cours de délibéré par l'Entrepreneur;

[111] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point 10 de la décision rendue par l'Administrateur, le 5 décembre 2024, dans le dossier 220266-11862;

[112] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de voir aux travaux requis à l'égard de ce point, conformément aux règles de l'art et normes applicables, les travaux devant être entièrement exécutés au plus tard le **15 décembre 2026**;

[113] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de ce faire, l'Administrateur devra y voir en ses lieu en place;

[114] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires les frais d'expertise de 1 897,09 \$, avec les intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la présente sentence;

[115] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture à être émise par le GAMM, après un délai de grâce de 30 jours;

Sur la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans le dossier de la garantie 220266-14142

[116] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du point 1 de la décision rendue par l'Administrateur, le 25 février 2026, dans le dossier 220266-14142;

[117] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de se conformer à ladite décision rendue par l'Administrateur, le 25 février 2026, dans le dossier 220266-14142 au plus tard le **15 décembre 2026**;

[118] **À DÉFAUT** par l'Entrepreneur de ce faire, l'Administrateur devra y voir en ses lieu en place;

[119] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge, par moitié chacun, de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la facture à être émise par le GAMM, après un délai de grâce de 30 jours;

Sur la demande d'arbitrage des Bénéficiaires dans les dossiers de la garantie 220266-11260 et 20266-11862 et la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur dans le dossier de la garantie 220266-14142

[120] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/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 lieu et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 2 juillet 2026

Clément Lucas

Me Clément Lucas, Arbitre