

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 : 165203-12631
N° dossier GAMM : 2026-01-15

Entre
SDC 716, RUE NOTRE-DAME
Bénéficiaires
C.
GROUPE IMMOBILIER FVM INC.
Entrepreneur
Et
LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'entrepreneur :	Absent et non représenté
Pour l'administrateur :	Me Éric Provençal
Date de la décision :	13 juillet 2026

[1] L'arbitrage prend sa source dans la contestation de la décision du 18 décembre 2025 de l'Administrateur par le Bénéficiaire;

[2] Le litige porte sur la date déterminée du début de la garantie fixée par le signataire de la décision, M. Normand Pitre au 5 janvier 2023;

[3] Voici l'analyse de M. Pitre pour déterminer cette date :

Selon l'article 25.1 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la réception des parties communes est présumée avoir eu lieu au plus tard six (6) mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies :

- *les travaux sont terminés ;*
- *le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur ;*
- *l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception ;*
- *il s'est écoulé un délai de six (6) mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.*

Considérant qu'aucun avis de fin de travaux n'a été remis par l'entrepreneur au syndicat ainsi qu'aux acheteurs connus;

Considérant que le syndicat n'était plus sous le contrôle de l'entrepreneur en date du 5 juillet 2022;

Considérant qu'en date du 5 juillet 2022, il y a eu une assemblée de transition du syndicat des copropriétaires et élection du conseil;

Considérant qu'en date du 5 juillet 2022, le bâtiment était en état de servir conformément à l'usage auquel il est destiné et pouvait être reçu;

Considérant que le syndicat était en mesure de mandater un professionnel du bâtiment afin d'effectuer la réception des parties communes, et ce, à compter de l'assemblée de transition du syndicat;

Considérant qu'à la connaissance de l'administrateur, aucune réception des parties communes conforme n'a été effectuée par un professionnel du bâtiment dans les six (6) mois de la transition du syndicat de copropriété, et ce, malgré que l'administrateur en ait mentionné l'importance au syndicat dans un courriel du 29 août 2022;

Étant donné qu'aucune date de fin des travaux n'a été convenue comme stipulé à l'article 27 alinéas 1 et 2., l'administrateur constate que le bâtiment pouvait servir à l'usage auquel il est destiné en date du 5 janvier 2023, les bénéficiaires ayant tous pris possession de leur unité entre le 3 février 2020 et le 24 novembre 2021.

Considérant qu'il est dans l'intérêt du syndicat, de l'entrepreneur et de l'administrateur qu'une date de réception des parties communes soit fixée;

En conséquence, l'administrateur fixe la réception des parties communes au 5 janvier 2023, soit six (6) mois postérieurement à la date de l'assemblée de transition du syndicat s'étant tenue en date du 5 juillet 2022, laquelle date de réception des parties communes qui constitue la date de début de garantie pour les malfaçons et vices cachés.

Quant à la garantie relative aux vices majeurs, elle vient à échéance au dernier jour de la cinquième année, soit le 5 juillet 2027.

[4] L'Entrepreneur est absent malgré sa convocation transmise conformément à l'entente intervenue lors de la conférence de gestion du 25 février 2026. À cette occasion, Monsieur Mustaky Jean, président de la société Groupe Immobilier FVM inc (ci-après appelé l'Entrepreneur) acceptait que l'avis de convocation et les communications soient faites par courriel. Je souligne qu'il s'était alors engagé à compléter la preuve documentaire de L'Entrepreneur au plus tard le 13 avril 2026. Aucun document n'a été reçu ou communiqué de l'Entrepreneur par les Parties ou le soussigné;

- [5] En fait et comme la preuve le démontrera, l'Entrepreneur a été radié d'office en vertu de l'article 59 de la Loi sur la publicité légale des entreprises (LRQ c. P-44.1 au Registre des Entreprises du Québec suite à la non-production des obligations demandées par le Registraire. L'Entrepreneur est aussi absent du registre des entrepreneurs licenciés de la Régie du Bâtiment du Québec. Je reviendrais sur cette absence de statut plus loin;
- [6] Le Bénéficiaire soumet que dans le cadre d'absence d'avis de fin des travaux exigé de l'Entrepreneur en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ, c. B1-1, r.8, ci-après appelé le Règlement), les circonstances de la présente affaire me permettent d'accueillir sa demande d'arbitrage;
- [7] Les articles 25 et 25.1 du Règlement édictent :

§ 2. — *Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divisée*

I. Couverture de la garantie

25. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

« fin des travaux des parties communes »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs aux parties communes sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

« fin des travaux des parties privatives »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs à sa partie privative sont exécutés ou au plus tard la date de fin des travaux des parties communes;

« parachèvement des travaux »: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

« parties communes »: celles faisant partie du bâtiment et énumérées à l'acte constitutif de copropriété ou, en l'absence de dispositions spécifiques dans cet acte, celles énumérées à l'article 1044 du Code civil.

« réception de la partie privative »: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter la partie privative qui est en état de servir à l'usage auquel on la destine et dont, s'il y a lieu, certains travaux sont à parachever ou à corriger;

« réception des parties communes »: l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires, lorsque celui-ci est formé et qu'il n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur. La réception et

cette déclaration se font à la fin des travaux de chacun des bâtiments qui font l'objet d'une copropriété par phases.

D. 841-98, a. 25; D. 39-2006, a. 9; D. 156-2014, a. 13.

25.1. Aux fins de la présente sous-section, la réception est présumée avoir eu lieu au plus tard 6 mois après la réception de l'avis de fin de travaux si les conditions suivantes sont remplies:

1° les travaux sont terminés;

2° le syndicat est formé et n'est plus sous le contrôle de l'entrepreneur;

3° l'avis de fin de travaux transmis par l'entrepreneur au syndicat, au moment où ce dernier n'était plus contrôlé par l'entrepreneur, l'informait de la fin des travaux et de ses obligations en regard de la réception;

4° il s'est écoulé un délai de 6 mois depuis la réception de cet avis par le syndicat et ce dernier, sans motif, n'a pas reçu les parties communes.

- [8] Ces dispositions sont importantes puisque le plan de garantie s'applique à compter de la réception des parties commune et privative en vertu de l'article 27.

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

(le souligné du soussigné)

- [9] La réception des parties communes est donc essentielle à la couverture d'un bâtiment résidentiel neuf détenu en copropriété.

- [10] Que se passe-t-il si l'entrepreneur qui a l'obligation de produire et communiquer un avis de « fin des travaux des parties communes » ne remet pas un tel avis ? Est-il alors possible de déclarer après une inspection sommaire du bâtiment que le bâtiment est prêt à l'usage auquel il est destiné?

- [11] Les questions en litige se résument de la façon suivante :

- a) Y-a-t-il en instance la preuve des conditions de la présomption de réception des parties communes en vertu de l'article 25.1?
- b) Si ce n'est pas le cas, est-ce que l'Administrateur, comme le fait M. Pitre dans sa décision, a le pouvoir de déterminer une date de fins des travaux ou implicitement le début du délai de la couverture de la garantie en vertu du Règlement ?

- [12] Rien dans la preuve me permet de conclure que toutes les conditions de l'article 25. 1 du Règlement sont présentes puisque sa prémisse, l'avis de fin des travaux donné par l'Entrepreneur n'existe pas;

[13] Les autorités soumises par l'avocat des Bénéficiaires à ce sujet sont formelles :

- L'arbitre est justifié de recourir à l'équité lorsque l'entrepreneur ne respecte pas ses obligations en vertu du Règlement ¹;
- L'arbitre Ewart dans une décision de 2024 souligne l'absence d'avis de fin des travaux de l'Entrepreneur, le caractère d'ordre public du Règlement et de conditions strictes à rencontrer par l'Entrepreneur. Sa décision confirme aussi le pouvoir de l'Arbitre de recourir à l'équité lorsque le résultat de l'application du Règlement devient attentatoire aux droits de l'une ou l'autre des parties.²
- L'arbitre souligne le caractère strict de l'article 25.1 du Règlement et la preuve de tous les sous-paragraphes de cet article pour donner effet à la présomption. ³
- Qu'en plus de souligner que les dispositions de l'article 25.1 sont cumulatives pour donner effet à la présomption l'arbitre Karine Poulin ajoute que le Bénéficiaire n'a pas à supporter les effets négatifs du défaut de l'Entrepreneur de donner, remettre et transmettre l'avis de fin des travaux⁴
- Me Joanne Despaties mentionne spécifiquement qu'il ne peut y avoir présomption de réception des parties communes alors que toutes les conditions de l'article 25.1 du Règlement ne sont pas présentes⁵

[14] J'abonde dans le même sens que ces décideurs et je ne peux accepter de faire supporter au Bénéficiaire une obligation d'agir pour s'assurer d'une date de prise d'effet de la couverture du plan de garantie;

[15] Dans le cas d'inaction de l'Entrepreneur, l'article 93 permet à l'Administrateur d'annuler une adhésion et assumer alors son rôle de caution des obligations de son adhérent. C'est ainsi qu'à ce titre, l'Administrateur aurait pu émettre, un avis de fin des travaux et exécuter les obligations qui lui reviennent en vertu du Règlement et de son esprit qui est de protéger les Bénéficiaires en cas de faute d'un Entrepreneur;

¹ *Groupe Construction Design 450 inc. c. Morissette*, 2023 QCCS 3827 (CanLII)

² *Yves Chassé c. Développement GLC inc. et La Garantie construction résidentielle*, Soreconi 240403001, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, le 4 novembre 2024

³ *Syndicat des copropriétaires Le Moi et Développement Vivenda Saint-Urbain inc. et Garantie construction résidentielle*, CAJD 20212909, Me Pierre Brossoit, arbitre, le 18 février 2022

⁴ *Syndicat des copropriétaires Tremblant-Les-Eaux (Phase 2B) et Station Mont-Tremblant SEC et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, AZ-51759904, Me Karine Poulin, arbitre, le 8 juillet 2016

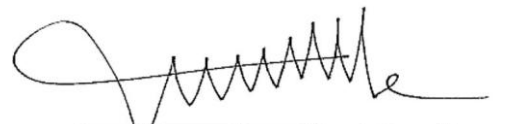
⁵ *Le Syndicat de copropriété Les Jardins St-Hippolyte et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et 9129-2516 Québec inc. (Les Jardins Saint-Hippolyte)*, AZ-50555224, Me Johanne Despaties, arbitre, le 20 novembre 2008

- [16] Contrairement aux prétentions de l'Administrateur, il n'y a pas ici la preuve que le Bénéficiaire a été négligent. La présence d'un administrateur qui habitait l'une des unités du bâtiment et confirmait que les travaux se poursuivaient et se continueraient jusqu'à son terme, certains travaux qui s'effectuaient, les démarches infructueuses pour obtenir un rapport d'un professionnel pour l'inspection des parties communes, les propos du représentant de l'Administrateur à l'effet que la couverture de la garantie ne débute qu'à la réception de l'avis de fin des travaux émis par l'Entrepreneur, les promesses continues de l'Entrepreneur et l'existence du formulaire MESURES À PRENDRE PAR L'ENTREPRENEUR, pièce A-8 du 30 septembre 2025, me convainquent que les représentants du syndicat de copropriété se sont fait flouer par un entrepreneur aux belles paroles et de promesses suivies de gestes qui visaient à maintenir un lien de confiance artificiel et mensonger;
- [17] Les plaintes au sujet de carences dans les travaux transmises en 2022 par des propriétaires d'une unité privative démontre que l'Administrateur savait et aurait dû agir et suivre cet Entrepreneur qui devait livrer un bâtiment neuf muni d'un ascenseur sur quatre étages alors qu'il devenait évident que le sous-sol et le garage ne seraient pas desservis par ce monte-personne puisque la salle électrique avait pris la place de la cage d'ascenseur au sous-sol;
- [18] Le refus de recevoir cette dénonciation par des Bénéficiaires de partie privée plutôt que par le Syndicat de copropriété qui n'est pas encore formé, le bâtiment étant toujours sous la gestion de l'Entrepreneur comporte une absence de surveillance adéquate d'un chantier d'un adhérent-entrepreneur du Règlement;
- [19] Par ailleurs et parce qu'il est préférable pour toutes les parties en instance et à la demande des parties, en vertu du pouvoir de l'article 116 du Règlement je vais déterminer une date de début de la couverture du plan de garantie, attendu que l'avis de fin des travaux est inexistant;
- [20] Considérant que ce n'est pas sur les épaules du Bénéficiaire que doit reposer un défaut de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur;
- [21] Considérant le caractère d'ordre public du Règlement;
- [22] Considérant que le Règlement vise la protection d'un acheteur d'un bâtiment résidentiel neuf;
- [23] Considérant que le Règlement vise la qualité du parc immobilier en terre Québécoise;
- [24] Considérant que les points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 12 de la décision du 18 décembre 2025 ont été qualifiés et sont des travaux de parachèvement
- [25] Considérant que l'Entrepreneur est radié d'office et ne détient de licence émise par la Régie du bâtiment;

- [26] Considérant la demande conjointe de fixer une date du début de la couverture de la garantie en vertu du Règlement en vertu de l'article 116 du Règlement;

POUR ET PAR CES MOTIFS

- [27] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;
- [28] **FIXE** la date du début de la couverture de la garantie 30 jours de la réception de la décision par le Bénéficiaire;
- [29] **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder aux réparations des points 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 et 12 de la décision du 18 décembre 2025;
- [30] **LE TOUT** aux frais de l'Administrateur conformément à l'article 124 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;
- [31] **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