

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
CONSTITUÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(DÉCRET 841-98 DU 17 JUIN 1998)
SOUS L'ÉGIDE DU
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
ORGANISME D'ARBITRAGE AUTORISÉ PAR LA RÉGIE DU BÂTIMENT DU
QUÉBEC RESPONSABLE
DE L'ADMINISTRATION DE LA LOI SUR LE BÂTIMENT (L.R.Q., C. B-1.1)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: CCAC S26-030701| (réclamation 14376)

DATE: 21 août 2026

EN PRÉSENCE DE: M^E TIBOR HOLLÄNDER

ELLIOTH THELEUS

« BÉNÉFICIAIRE »

-et-

9429-4055 QUÉBEC INC. / CITÉ DE LA GARE

« ENTREPRENEUR »

-et-

GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

« ADMINISTRATEUR »

SENTENCE ARBITRALE

TABLE DES MATIÈRES

Les parties	3
Identification des parties	3
Chronologie	4
Pièces	5
Pièces de l'Administrateur	5
Pièces du Bénéficiaire	7
Mandat	7
Compétence du Tribunal d'arbitrage	7
Décision du conciliateur	7
A. Les faits	8

B.	Dénonciation par le Bénéficiaire	10
C.	Témoignages entendus à l'audience	12
(1)	Témoignages du Bénéficiaire	12
(a)	Contre-interrogatoire par l'Entrepreneur	13
(b)	Contre-interrogatoire par Me Perrault	14
(2)	Témoignages de M. Larouche (Entrepreneur)	16
(a)	Contre-interrogatoire par Me Perrault	17
(b)	Questions du Tribunal	18
(3)	L'Administrateur	18
D.	Les questions en litige	21
E.	Plaidoiries	22
(1)	Les plaidoiries du Bénéficiaire	22
(2)	Les plaidoiries de l'Administrateur	25
(3)	Les plaidoiries de l'Entrepreneur	25
F.	Analyse et sentence arbitrale	25
(1)	<i>Procès de novo</i>	25
(2)	Fardeau de la preuve	27
(3)	Crédibilité	28
(4)	Le <i>Règlement</i>	35
(5)	Ordre public	38
(6)	Application du Contrat de garantie et du <i>Règlement</i>	38
(a)	Obligation de résultat de l'Entrepreneur	40
(b)	Dénonciation du vice et conséquences	53
(c)	La finalité de la dénonciation à l'Entrepreneur	63
(7)	L'application de l'article 2100 C.c.Q.	71
(a)	L'obligation de résultat de l'Entrepreneur (art. 2100 C.c.Q.)	72
(b)	La force majeure (art. 1470 C.c.Q.)	73
(c)	Les moyens d'exonération spécifiques de l'article 2119 C.c.Q.	73
(d)	Le fardeau de preuve (art. 1693 et 2803 C.c.Q.)	74
(e)	La « <i>conduite juridiquement irréprochable</i> » comme condition d'ouverture à la force majeure	74
(f)	Conclusion	80
(8)	Le devoir d'agir de bonne foi, l'obligation de renseignement et l'obligation de ne pas tirer profit de sa propre mauvaise foi	81
(a)	Le devoir d'agir de bonne foi	81
(b)	L'obligation de renseignement	89
(c)	L'obligation de ne pas tirer profit de sa propre mauvaise foi	95
(d)	Application en l'espèce	96
(9)	L'article 27 – Dénonciation dans un délai raisonnable et l'article 35.1 du <i>Règlement</i>	98
(a)	Qu'est-ce qu'un délai raisonnable?	99
(b)	L'article 35.1 du <i>Règlement</i>	102
(10)	L'article 116 du <i>Règlement</i>	106
(11)	L'article 2.9 du Contrat de garantie – délai raisonnable n'excédant pas six mois	109
(12)	L'usage inapproprié de l'intelligence artificielle par Monsieur Theleus	115
G.	Conclusion	122
H.	Coûts	122

LES PARTIES

[1.] Les parties suivantes étaient présentes :

M. ELLIOTH THELEUS

[...]

LE BÉNÉFICIAIRE

M. PIERRE LAROUCHE

9429-4055 QUÉBEC INC. / CITÉ DE LA GARE

[...]

L'ENTREPRENEUR

ME JEANNE PERRAULT

GARANTIE CONSTRUCTION

RÉSIDENTIELLE (GCR)

[...]

AVOCATE DE L'ADMINISTRATEUR

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ME TIBOR HOLLÄNDER

ARBITRE / CCAC

Place du Canada

1010, de la Gauchetière Ouest #950

Montréal, Québec, H3B 2N2

DATE D'AUDIENCE :

14 JUILLET 2026

LIEU :

VISIOCONFÉRENCE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- [2.] M. Elliioth Theleus est le Bénéficiaire au sens de l'article 1 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « *Règlement* »)¹.
- [3.] 9429-4055 Québec inc. / Cité de la Gare agit à titre d'Entrepreneur au sens de l'article 1 du *Règlement*².
- [4.] Garantie Construction Résidentielle agit à titre d'administrateur (ci-après l'« **Administrateur** ») autorisé d'un plan de garantie au sens de l'article 1 du *Règlement*³.

¹ c B-1.1, r.8; « *bénéficiaire* » : une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires.

² « *entrepreneur* » : une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement.

³ « *administrateur* » : une personne morale sans but lucratif autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie ou un administrateur provisoire

[5.] M. Robert Prud'homme (ci-après appelé « **M. Prud'homme** ») est le conciliateur (ci-après appelé à l'occasion le « **Conciliateur** ») désigné par l'Administrateur aux fins d'examiner la réclamation du Bénéficiaire et de statuer sur sa demande⁴. M. Prud'homme a rendu la décision en date du 13 février 2026 (la « **Décision** »)⁵.

[6.] Les personnes suivantes étaient présentes devant le Tribunal :

[6.1] M. Ellioth Theleus, le Bénéficiaire;

[6.2] M. Pierre Larouche (ci-après appelé « **M. Larouche** »), représentant de l'Entrepreneur; et

[6.3] Me Jeanne Perrault, avocate représentant l'Administrateur.

[7.] L'audience fait suite à la conférence de gestion tenue le 19 mai 2026.

CHRONOLOGIE

DOSSIER No S26-030701 (RÉCLAMATION N° 205444-14376)

2021-10-27	Contrat préliminaire ainsi que son annexe C signés par M. Georges Ahmarani et l'Entrepreneur (Pièce A-8)
2021-10-27	Contrat de garantie signés par M. Georges Ahmarani et l'Entrepreneur (Pièce A-9)
2024-02-28	Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 28 février 2024 (Pièce A-9-A)
2024-06-05	Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur (Pièce A-10)
2024-06-18	Courriel de l'Administrateur au Bénéficiaire concernant la Confirmation d'enregistrement n° 205444 (Pièce A-19)
2025-10-08	Formulaire de dénonciation initiale daté du 8 octobre 2025 (Pièce A-4)
2025-10-09	Capture d'écran d'échanges de messages textes entre le bénéficiaire et M. Georges Ahmarani (Pièce B-1)
2025-10-10	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur (Pièce A-4)
2025-10-28	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur le 28 octobre 2025 (Pièce A-4)
2025-10-30	Capture d'écran d'échanges de messages textes entre le bénéficiaire et M. Étienne Ménard (Pièce B-2)
2025-10-30	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant la moulure de la porte (Pièce A-11)
2025-11-13	Courriels du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur les 13 et 14 novembre 2025 (Pièce A-5)
2025-11-14	Courriels du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur les 13 et 14 novembre 2025 (Pièce A-5)
2025-11-18	Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au

désigné par la Régie en vertu de l'article 83 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1); « plan approuvé » : un plan de garantie conforme aux normes et critères établis par le présent règlement et approuvé par la Régie;

⁴ Articles 18 et 35.1 du *Règlement*.

⁵ Pièce A-1.

	Bénéficiaire (Pièce A-5)
2025-11-18	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant le climatiseur (Pièce A-12)
2025-11-18	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant les dégâts causés à des cadres (Pièce A-13)
2025-11-18	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant la manière dont il a transmis les points à corriger à l'Entrepreneur (Pièce A-14)
2025-12-16	Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur et au Bénéficiaire concernant les points réglés et les points non dénoncés (Pièce A-15)
2025-12-17	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant la preuve de dénonciation des points additionnels et le point 7 (Pièce A-16)
2026-01-13	Viste de lieux par M. Robert Prud'homme (Pièce A-1)
2026-02-13	Décision de l'Administrateur ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur (Pièce A-1)
2026-02-17	Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur concernant la manière dont il a dénoncé les problématiques à l'Entrepreneur (Pièce A-17)
2026-03-07	Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-2)
2026-03-19	Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage (Pièce A-2)
	Lettre de nomination de l'arbitre (Pièce A-2)
2026-03-28	Soumission de Fenêtres Magistral (Pièce A-11)

PIÈCES

- [8.] Les pièces sont identifiées conformément au Cahier de pièces déposé par l'Administrateur. Les pièces de l'Administrateur sont désignées et numérotées avec le préfixe « **A-** »; celles du Bénéficiaire avec le préfixe « **B-** »; l'Entrepreneur n'a pas produit de pièces.

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

- [9.] Les pièces énumérées ci-dessous ont été colligées par l'Administrateur, transmises aux parties et font partie intégrante du dossier d'arbitrage :

DOSSIER NO S26-030701 (RÉCLAMATION N° 205444-14376)

DÉCISION(S) ET DEMANDE(S) D'ARBITRAGE

- A-1 Décision de l'Administrateur datée du 13 février 2026, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;
- A-2 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 19 mars 2026, incluant :
 - Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 19 mars 2026, incluant :
 - Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 7 mars 2026;
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 19 mars 2026;
- A-3 Curriculum vitae du conciliateur Robert Prud'homme;

DÉNONCIATION(S) ET RÉCLAMATION(S)

- A-4 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur le 10 octobre 2025 et à l'Administrateur le 28 octobre 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation initiale daté du 8 octobre 2025;

- Photos;
- Vidéos (non incluses dans le cahier de pièces);
- A-5 Courriels du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur les 13 et 14 novembre 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation additionnelle daté du 8 octobre 2025;
 - Message texte – preuve d'envoi de la dénonciation additionnelle à l'Entrepreneur;
 - Photo;
- A-6 Formulaire de réclamation non daté signé par le Bénéficiaire;
- A-7 Courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 18 novembre 2025, incluant :
 - Formulaire de dénonciation initiale daté du 8 octobre 2025 (voir **A-4**);
 - Formulaire de dénonciation additionnelle daté du 8 octobre 2025 (voir **A-5**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

DOCUMENT(S) CONTRACTUEL(S)

- A-8 Contrat préliminaire ainsi que son annexe C signés par M. Georges Ahmarani et l'Entrepreneur le 27 octobre 2021;
- A-9 Contrat de garantie signé par M. Georges Ahmarani et l'Entrepreneur le 27 octobre 2021;
- A-9-A Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 28 février 2024;
- A-10 Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 5 juin 2024;

CORRESPONDANCE(S)

- A-11 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 30 octobre 2025 concernant la moulure de la porte, incluant :
 - Soumission de Fenêtres Magistral datée du 28 mars 2025;
- A-12 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 18 novembre 2025 concernant le climatiseur, incluant :
 - Vidéos (non incluses dans le cahier de pièces);
 - Échanges de messages textes;
 - Photos;
- A-13 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 18 novembre 2025 concernant les dégâts causés à des cadres;
- A-14 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 18 novembre 2025 concernant la manière dont il a transmis les points à corriger à l'Entrepreneur, incluant :
 - Photo d'un message texte;
- A-15 Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur et au Bénéficiaire envoyé le 16 décembre 2025 à la suite de la visite de l'Administrateur, concernant les points réglés et les points non dénoncés, incluant :
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur complété le 18 novembre 2025;
- A-16 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 17 décembre 2025 concernant la preuve de dénonciation des points additionnels et le point 7, incluant :

➤ Photo;

A-17 Courriel du Bénéficiaire envoyé à l'Administrateur le 17 février 2026 concernant la manière dont il a dénoncé les problématiques à l'Entrepreneur;

AUTRE(S) DOCUMENT(S) PERTINENT(S) ET/ OU EXPERTISE(S)

A-18 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-19 Courriel de l'Administrateur au Bénéficiaire envoyé le 18 juin 2024 concernant la Confirmation d'enregistrement n° 205444.

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

[10.] Le Bénéficiaire a déposé, lors de l'audience, les pièces suivantes, lesquelles font partie du dossier d'arbitrage :

B-1 Capture d'écran d'échanges de messages textes entre le Bénéficiaire et M. Georges Ahmarani, le 9 octobre 2025

B-2 Capture d'écran d'échanges de messages textes entre le Bénéficiaire et M. Étienne Ménard, le 30 octobre 2025

MANDAT

[11.] Le Tribunal a été dûment saisi de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire visant à contester la Décision rendue par M. Prud'homme relativement à la réclamation en vertu du *Règlement*; seul le point 4 a été porté à l'arbitrage. La demande d'arbitrage a été déposée le 7 mars 2026⁶ et le soussigné a été nommé arbitre le 19 mars 2026⁷.

[12.] Le Tribunal est saisi de la révision et de l'examen de la Décision rendue par M. Prud'homme, par laquelle celui-ci a rejeté le point 4 au motif que la réclamation n'avait pas été dénoncée dans un délai raisonnable.

COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'ARBITRAGE

[13.] Les parties ont reconnu la compétence du Tribunal à l'égard de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 7 mars 2026.

DÉCISION DU CONCILIATEUR

[14.] Le Bénéficiaire a soumis à l'arbitrage le « *Point 4 – Largeur d'ouverture de la porte intérieure du vestibule* », issu de la présente sentence arbitrale. Ce point a été rejeté en vertu de l'article 27.3° du *Règlement*, au motif que le vice n'a été dénoncé qu'environ un an et quatre mois après sa découverte, délai que M. Prud'homme a jugé déraisonnable, malgré le constat selon lequel l'Entrepreneur a contrevenu aux exigences prescrites par l'article 9.5.5.1 du CCQ–CNB 2015 Québec (ci-après appelé à l'occasion « **l'article 9.5.5.1 CNB 2015** » ou « **CNB 2015** »).

⁶ Pièce A-2.

⁷ *Ibid.*

A. LES FAITS

- [15.] Le 27 octobre 2021, M. Georges Ahmarani (« **M. Ahmarani** »), courtier immobilier retenu par l'Entrepreneur pour la vente des habitations que celui-ci développait et construisait, et l'Entrepreneur, représenté par M. Larouche, ont signé le Contrat Préliminaire (Condominium) (ci-après appelé « **Contrat préliminaire** »)⁸ et le Contrat de garantie bâtiments détenus en copropriété divise (ci-après appelé « **Contrat de garantie** »)⁹.
- [16.] Aucune preuve n'a été présentée établissant la date à laquelle l'Immeuble a été construit et achevé.
- [17.] Le 28 février 2024, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, représenté par M. Larouche, ont signé le Contrat de garantie¹⁰ relatif à l'achat de l'Immeuble.
- [18.] Le 5 juin 2024, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, représenté par M. Étienne Ménard (ci-après appelé « **M. Ménard** »), ont procédé à l'inspection de l'Immeuble, tel qu'il appert du Formulaire d'inspection préreception — bâtiment non détenu en copropriété ou bâtiment détenu en copropriété divise, partie privative, signé par les parties. La réception a été acceptée avec réserves, et la date d'achèvement des travaux a été fixée au 5 décembre 2024¹¹.
- [19.] Le 7 juin 2024, le Bénéficiaire a pris possession de l'Immeuble. Le Tribunal retient que l'étroitesse de la porte du vestibule s'est révélée dès l'emménagement, le mobilier ne pouvant être introduit dans les lieux sans que les cadres et la porte ne soient retirés de leurs gonds.
- [20.] Le 18 juin 2024, l'Administrateur a transmis un courriel au Bénéficiaire confirmant l'inscription de la garantie sous le n° 205444 en vertu du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, auquel étaient jointes la lettre de confirmation d'inscription et la brochure d'information relative au plan de garantie¹².
- [21.] Le 8 octobre 2025, le Bénéficiaire a rempli un *Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur*, lequel comportait un point 6 décrivant un vice affectant la porte d'entrée (installation défectueuse), la date de première constatation y étant inscrite comme étant le 24 novembre 2024. Un échange de messages textes non daté entre le Bénéficiaire et M. Ahmarani y est également joint¹³.

⁸ Pièce A-8.

⁹ Pièce A-9.

¹⁰ Pièce A-9-A.

¹¹ Pièce A-10.

¹² Pièce A-19.

¹³ Pièce A-5.

- [22.] Le 10 octobre 2025, à 15 h 47, le Bénéficiaire a transmis un courriel à l'Entrepreneur, y décrivant notamment des problèmes touchant les moulures de la porte d'entrée. Le courriel indique que le vice — soit un courant d'air permanent et une infiltration d'air froid causés par l'installation défectueuse de la moulure et du coupe-froid à la suite du remplacement de la porte d'origine — avait d'abord été signalé verbalement en novembre 2024; que le directeur de projet de l'Entrepreneur, M. Ménard, avait confirmé le problème lors d'une visite des lieux à cette époque; et que le problème n'avait jamais été corrigé¹⁴.
- [23.] Quelques jours plus tard, soit le 16 octobre 2025 à 11 h 23, le Bénéficiaire a transmis un autre courriel, cette fois directement à l'Entrepreneur (info@groupevinc.ca), portant sur le même sujet des moulures de la porte¹⁵.
- [24.] Le 28 octobre 2025, à 23 h 42, le Bénéficiaire a soumis une réclamation formelle à l'Administrateur, y joignant le formulaire de réclamation dûment rempli. La réclamation identifie le vice affectant la porte d'entrée (installation défectueuse causant une infiltration d'air froid), indique que malgré des plaintes répétées auprès de l'Entrepreneur — la première remontant à novembre 2024 — aucune correction n'avait été apportée, et soutient que le problème constitue un vice de construction ou d'installation couvert par la garantie¹⁶.
- [25.] Deux jours plus tard, le 30 octobre 2025 à 9 h 31, l'Administrateur a transmis un courriel au Bénéficiaire accusant réception de la lettre de plainte envoyée à l'Entrepreneur le 10 octobre 2025, et expliquant le processus d'ouverture de la réclamation, y compris le délai de quinze jours prévus pour un règlement à l'amiable avec l'Entrepreneur¹⁷. Le même jour, à 13 h 11, le Bénéficiaire a transmis un courriel à l'Entrepreneur et à l'Administrateur concernant le dossier de service 440704, accompagné d'une pièce jointe¹⁸.
- [26.] Le 13 janvier 2026, M. Prud'homme a inspecté l'Immeuble en présence du Bénéficiaire et de M. Ménard¹⁹.
- [27.] Le 13 février 2026, M. Prud'homme a rendu la Décision, reconnaissant que les dimensions de la porte du vestibule ne respectaient pas l'article 9.5.5.1 CNB 2015²⁰. Le Conciliateur a néanmoins rejeté la réclamation au motif qu'elle avait été dénoncée plus d'un an et quatre mois après sa découverte²¹.

¹⁴ Pièce A-4 et Pièce A-5.

¹⁵ Pièce A-4 et Pièce A-5.

¹⁶ Pièce A-4 et Pièce A-5.

¹⁷ Pièce A-5.

¹⁸ Pièce A-11.

¹⁹ Pièce A-1, page 3/18.

²⁰ Pièce A-1, page 11/18.

²¹ Pièce A-1, page 11/18 et 13/18.

- [28.] M. Prud'homme a qualifié le vice de malfaçon et a appliqué l'article 27, alinéa 3 du *Règlement*, pour rejeter la réclamation²².
- [29.] Le 16 février 2026, à 10 h 09, le Bénéficiaire a transmis un courriel au conciliateur demandant la médiation du point 4 de la Décision, portant sur la largeur de l'ouverture de la porte du vestibule. Le courriel souligne que la Décision reconnaissait que l'ouverture nette contrevenait aux exigences du CNB 2015 et constituait une « *malfaçon* », mais que ce point avait été rejeté pour cause de délai. Le Bénéficiaire a fait valoir que l'Entrepreneur avait été informé dès le 7 juin 2024 (au moment de l'emménagement), une intervention ayant déjà eu lieu à cette époque²³.
- [30.] Aucune des parties n'a présenté de preuve établissant à quelle date M. Ahmarani a cédé ses droits dans l'Immeuble au Bénéficiaire, ni aucune preuve établissant les modalités de cette cession et du transfert du Contrat préliminaire de M. Ahmarani au Bénéficiaire.
- [31.] Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur ont toutefois signé le Contrat de garantie le 28 février 2024²⁴. Cette cession et le Contrat de garantie relèvent de l'application de l'article 32 du *Règlement*, en vertu duquel le plan de garantie bénéficie au Bénéficiaire à titre d'acquéreur subséquent.

B. DÉNONCIATION PAR LE BÉNÉFICIAIRE

- [32.] M. Prud'homme a qualifié le point 4 de « *largeur d'ouverture de la porte intérieure du vestibule* ». Le Bénéficiaire, pour sa part, a décrit la réclamation au point 6 du Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur dans les termes suivants²⁵ :

« Défaut de la porte d'entrée (Mauvaise installation). Réfection immédiate de l'installation incluant l'ajustement ou le remplacement des moulures et du coupe-froid, pour assurer une étanchéité complète avant l'arrivée de l'hiver. »

- [33.] Dans son courriel du 10 octobre 2025 (15 h 47), le Bénéficiaire a réitéré ses observations quant à la porte d'entrée dans les termes suivants²⁶ :

« Description détaillée des défauts:

1. Défaut de la Porte d'entrée (Mauvaise installation)

** **Nature du défaut:** Courant d'air permanent et infiltration d'air froid au niveau de la porte d'entrée.*

²² Pièce A-1, page 13/18.

²³ Pièce A-17.

²⁴ Pièce A-9-A.

²⁵ Pièce A-4.

²⁶ Pièce A-5, page 5.

La mauvaise isolation est causée par une installation défectueuse des moulures et/ou du coupe-froid après le remplacement de la porte initiale.

Ce défaut a été dénoncé verbalement en novembre 2024. Le gestionnaire de projet et vendeur a confirmé le problème lors de sa visite à cette époque. Le défaut n'a jamais été corrigé.

Il faut une réfection immédiate de l'installation, incluant l'ajustement ou le remplacement des moulures et du coupe-froid, pour assurer une étanchéité complète avant l'arrivée de l'hiver. »

[34.] Dans la Décision, M. Prud'homme conclut que :

« En prémisses, le bénéficiaire confirme que sa dénonciation porte uniquement sur la porte intérieure du vestibule.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la porte du vestibule mesure 30" (762 mm) et que l'ouverture nette entre les moulures d'arrêt de porte est de 29 3/8".

Il indique que lors du déménagement, la porte a été retirée de ses gonds et que les moulures d'arrêt de porte ont été enlevées. L'entrepreneur a procédé à la remise en état après le déménagement effectué par le bénéficiaire.

L'entrepreneur soutient avoir installé la porte telle qu'indiquée aux plans et nous demande de nous prononcer sur la conformité de l'ouvrage.

L'administrateur est d'avis que l'ouvrage réalisé par l'entrepreneur contrevient aux prescriptions du code applicable (CCQ–CNB 2015 Québec), plus particulièrement à l'article 9.5.5.1 qui exige une ouverture libre minimale de 810 mm (31,9 po) pour une porte.

La situation a été constatée le 7 juin 2024, soit lors de la deuxième journée suivant l'inspection préréception, et l'administrateur a reçu copie de la dénonciation le 10 octobre 2025, soit plus d'un an et quatre mois après la découverte de la situation²⁷. »

[Nous soulignons]

[35.] La Décision de M. Prud'homme est reproduite ci-dessous²⁸ :

« Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 4 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs

²⁷ Pièce A-1 page 11/18.

²⁸ Pièce A-1 page 13/18.

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 :

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; »

Nous sommes toutefois d'avis que le délai entre la découverte de la malfaçon par le bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur est déraisonnable.

Dans les circonstances, le bénéficiaire ayant fait défaut de dénoncer la malfaçon par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, l'administrateur doit rejeter la présente réclamation à l'égard du point 4. »

- [36.] Le Tribunal constate que même si le point 4 n'était pas expressément mentionné dans le Formulaire de réclamation du Bénéficiaire, M. Prud'homme l'a néanmoins pris en considération, pour ensuite le rejeter au motif que la réclamation n'avait pas été dénoncée dans un délai raisonnable après sa découverte.

C. TÉMOIGNAGES ENTENDUS À L'AUDIENCE

(1) TÉMOIGNAGE DU BÉNÉFICIAIRE

- [37.] Le Bénéficiaire a acheté de l'Entrepreneur une maison modèle s'inscrivant dans un projet de construction à phases multiples regroupant des bâtiments similaires, dont certaines phases ont été construites après juin 2024.
- [38.] M. Ahmarani était le courtier immobilier chargé de la vente des habitations construites par l'Entrepreneur; il a initialement signé le Contrat préliminaire²⁹ et le Contrat de garantie³⁰.
- [39.] Le 5 juin 2024, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, représenté par M. Ménard, ont procédé à l'inspection de l'Immeuble.
- [40.] Le 7 juin 2024, le Bénéficiaire a emménagé dans l'Immeuble. Il a alors constaté que son mobilier ne pouvait franchir la porte d'entrée ni la porte du vestibule; les portes et les cadres n'étaient pas suffisamment larges pour permettre l'entrée du mobilier.

²⁹ Pièce A-8.

³⁰ Pièce A-9.

- [41.] Le Bénéficiaire a communiqué avec M. Ménard, directeur de projet de l'Entrepreneur, qui s'est rendu sur les lieux et a procédé au retrait de la porte d'entrée, de la porte du vestibule et de leurs cadres, permettant ainsi l'entrée du mobilier dans l'Immeuble.
- [42.] Deux jours plus tard, M. Ménard est revenu et a réinstallé les cadres ainsi que la porte du vestibule.
- [43.] Selon M. Theleus, M. Ménard avait connaissance des déficiences touchant la porte du vestibule depuis le 7 juin 2024.
- [44.] De juin 2024 à octobre 2025, le Bénéficiaire a communiqué verbalement avec M. Ménard au sujet de toutes les déficiences survenues depuis sa prise de possession de l'Immeuble; M. Ménard a rassuré le Bénéficiaire en lui indiquant qu'il verrait à corriger les déficiences, y compris celles touchant la porte du vestibule.
- [45.] Le Bénéficiaire a déclaré avoir développé avec M. Ménard une relation fondée sur la confiance et qu'il ne souhaitait donc pas, par la suite, avoir de différend avec lui, précisant que « *je faisais confiance à Etienne* ».
- [46.] Étant donné que M. Ménard savait que le mobilier ne pouvait être introduit dans l'Immeuble sans le retrait de la porte du vestibule et de ses cadres, M. Theleus s'attendait à ce que les déficiences affectant la porte du vestibule soient résolues. En effet, la plupart, sinon la totalité, des déficiences dénoncées verbalement à M. Ménard avaient été résolues, à l'exception de celle touchant la porte du vestibule et des autres éléments rejetés par la Décision et ne sont pas soumis au Tribunal.
- [47.] En octobre 2025, le Bénéficiaire a appris de M. Ménard que, après juin 2024, l'Entrepreneur avait installé des portes de 32 pouces plutôt que des portes de 30 pouces dans les vestibules des bâtiments faisant partie des phases construites après juin 2024.
- [48.] M. Ménard n'a pas indiqué au Bénéficiaire les raisons pour lesquelles des portes de 32 pouces, plutôt que des portes de 30 pouces, étaient installées dans les vestibules des habitations alors en construction par l'Entrepreneur.
- [49.] Enfin, ce n'est qu'en octobre 2025 que M. Ménard lui a indiqué qu'il devait communiquer avec l'Administrateur au sujet des vices affectant la porte et les cadres du vestibule.

(a) CONTRE-INTERROGATOIRE PAR L'ENTREPRENEUR

- [50.] M. Larouche a interrogé le Bénéficiaire sur les points suivants :

[50.1] si les déficiences qu'il avait signalées à l'Entrepreneur avaient été corrigées, ce que le Bénéficiaire a confirmé;

[50.2] si le problème touchant la porte du vestibule avait été dénoncé par écrit à l'Entrepreneur, ce que le Bénéficiaire a admis ne pas avoir fait;

[50.3] le Bénéficiaire a toutefois réitéré avoir dénoncé les vices touchant la porte à M. Ménard, qui l'avait rassuré quant à leur correction; tous les vices, à l'exception de celui touchant la porte du vestibule, ont été corrigés;

[51.] Le Bénéficiaire a confirmé que :

[51.1] M. Ménard, étant présent le 7 juin 2024 et ayant procédé au retrait des portes et des cadres, avait pleinement connaissance des vices affectant la porte du vestibule;

[51.2] le problème touchant la porte du vestibule ne se limitait pas au remplacement de la porte, mais impliquait également l'élargissement de l'entrée et le remplacement des cadres de porte;

[51.3] au cours du mois d'octobre 2025, M. Ménard l'a informé que l'Entrepreneur avait changé les portes de vestibule dans les bâtiments faisant partie du projet construits après juin 2024;

[51.4] jusqu'en janvier 2026, il ignorait que la porte du vestibule ne respectait pas l'article 9.5.5.1 CNB 2015, alors que M. Ménard aurait dû en avoir connaissance.

(b) CONTRE-INTERROGATOIRE PAR M^E PERRAULT

[52.] En contre-interrogatoire, M^e Perrault a établi ce qui suit :

[52.1] le Bénéficiaire a admis avoir signé le Contrat de garantie le 28 février 2024³¹;

[52.2] le Bénéficiaire a admis ne pas avoir lu le Contrat de garantie dans son intégralité; il en connaissait plutôt « *les grandes lignes* », soit la durée des diverses garanties : une année de couverture pour les malfaçons et trois années de couverture pour les vices cachés;

[52.3] en octobre 2025, il a appris pour la première fois qu'il devait dénoncer le vice à l'Administrateur;

[52.4] le Bénéficiaire a admis que le Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur du 8 octobre 2025 dénonçait, au point 6, un vice touchant la porte d'entrée et non la porte du vestibule³²;

³¹ Pièce A-9-A.

³² Pièce A-5.

- [52.5] il a toutefois affirmé que M. Ménard lui avait dit qu'il était la seule personne à avoir éprouvé des problèmes avec la porte du vestibule; les portes de vestibule des autres bâtiments avaient été remplacées;
- [52.6] le 13 janvier 2026, le Bénéficiaire a informé M. Prud'homme, en présence de M. Ménard, qu'il existait un problème quant à la largeur du cadre et de la porte du vestibule³³;
- [52.7] de juin 2024 à octobre 2025, il a tenté de résoudre le problème de la porte du vestibule « *à l'amiable* ».
- [53.] M. Theleus a admis ne pas avoir formellement dénoncé le vice à l'Entrepreneur et à l'Administrateur parce que M. Ménard en avait pleinement connaissance, et qu'il ne s'était pas rendu compte qu'il devait dénoncer la réclamation aux deux parties.
- [54.] Au sujet du courriel du 18 juin 2024 transmis par l'Administrateur au Bénéficiaire, communiquant (i) la Lettre de confirmation d'enregistrement et (ii) le Livret informatif sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs³⁴ :
- [54.1] le Bénéficiaire a indiqué qu'il avait probablement reçu ce courriel, sans toutefois en être certain, celui-ci étant vraisemblablement arrivé pendant son déménagement dans l'Immeuble;
- [54.2] le Bénéficiaire n'avait aucun souvenir précis d'avoir consulté le « *Livret* », ni d'avoir porté une attention particulière à la procédure qu'il devait suivre pour dénoncer une réclamation;
- [54.3] le Bénéficiaire a déclaré que, lors de l'inspection de l'Immeuble tenue le 5 juin 2024³⁵, le vice touchant la porte du vestibule n'avait pas été constaté, celui-ci n'ayant été découvert que deux jours plus tard, le 7 juin 2024, lorsque la porte d'entrée et la porte du vestibule ont été retirées afin de permettre l'entrée de son mobilier.
- [55.] Le Bénéficiaire a confirmé avoir traité avec M. Ménard, dont la connaissance de l'industrie de la construction et les assurances que tous les vices seraient corrigés l'avaient rassuré.
- [56.] Selon le Bénéficiaire, M. Ménard l'informait, lorsque des problèmes survenaient, qu'il devait en parler à son « *patron* » (M. Larouche) avant que des mesures correctives ne soient prises, ce qu'il a fait, comme en témoignent le retrait des portes et la correction subséquente des vices dénoncés verbalement à M. Ménard.

³³ Pièce A-1, p. 3/18, visite des lieux du 13 janvier 2026, en présence du Bénéficiaire et de M. Ménard (l'Entrepreneur).

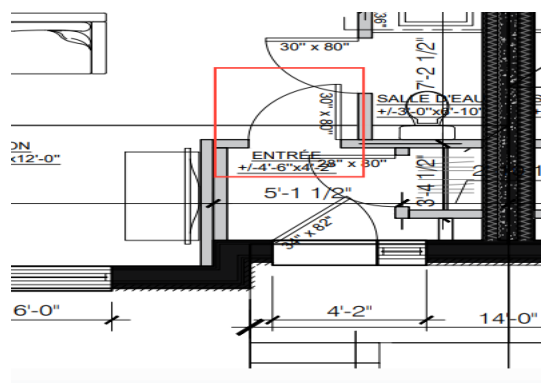
³⁴ Pièce A-19.

³⁵ Pièce A-10.

- [57.] De plus, selon le Bénéficiaire, M. Ménard savait dès le 7 juin 2024 qu'il existait des déficiences avec la porte du vestibule, puisque de telles portes ont par la suite été changées ou installées dans les autres bâtiments construits par l'Entrepreneur. Quoi qu'il en soit, dès le 13 janvier 2026, M. Ménard savait que les portes de vestibule ne respectaient pas le CNB 2015.

(2) TÉMOIGNAGE DE M. LAROCHE (ENTREPRENEUR)

- [58.] Selon M. Larouche, les dimensions de la porte d'entrée et de la porte du vestibule étaient conformes aux plans et devis de son architecte³⁶ reproduits ci-dessous :



- [59.] Les plans et devis de l'architecte prévoyaient une porte d'entrée de 34 po x 82 po et une porte de vestibule de 30 po x 80 po; il a suivi ce plan, et des portes de ces dimensions ont été installées dans l'immeuble vendu au Bénéficiaire, lequel servait de maison modèle. Il a déclaré que l'erreur quant aux dimensions de la porte du vestibule avait été commise par son architecte qui avait préparé le plan.
- [60.] M. Larouche, qui n'était pas présent le 7 juin 2024, a émis l'hypothèse que le problème résidait dans le mobilier du Bénéficiaire plutôt que dans les dimensions des portes.
- [61.] M. Larouche a confirmé que, le 7 juin 2024, M. Ménard l'avait informé des déficiences touchant la porte du vestibule. Par la suite, le fournisseur de portes de l'Entrepreneur lui a indiqué que les portes de 30 pouces étaient destinées aux chambres et les portes de 32 pouces aux vestibules.
- [62.] Jusqu'à ce que le fournisseur l'informe que des portes de 32 pouces devaient être utilisées dans les vestibules, il ignorait cette exigence. Par la suite, il a changé les portes de vestibule dans les bâtiments alors en construction en y installant des portes de 32 pouces.

³⁶ Pièce A-1, page 13/18.

[63.] Enfin, il a déclaré que cinq voisins du Bénéficiaire n'avaient dénoncé aucun problème relatif aux portes de vestibule.

(a) CONTRE-INTERROGATOIRE PAR M^E PERREAULT

[64.] M. Larouche a confirmé avoir été informé par M. Ménard des déficiences touchant la porte du vestibule.

[65.] M. Larouche a admis que :

[65.1] bien qu'il connût le CNB 2015 de façon générale, il ignorait ses exigences précises quant aux dimensions des portes de vestibule, se fiant plutôt aux plans et devis préparés par son architecte;

[65.2] le CNB 2015 avait été adopté par la Ville de Laval; les plans et devis de son architecte avaient été soumis à la Ville de Laval et approuvés par celle-ci;

[65.3] c'était son architecte qui avait commis l'erreur en prévoyant l'installation d'une porte de 30 pouces plutôt que de 32 pouces dans le vestibule.

[66.] Bien qu'il connût l'erreur commise par son architecte, il a soutenu avoir agi de bonne foi et s'est interrogé sur les raisons pour lesquelles il avait fallu environ un an et demi au Bénéficiaire pour dénoncer les déficiences touchant la porte du vestibule.

[67.] M. Larouche a souligné que, même si le Bénéficiaire connaissait les déficiences touchant la porte du vestibule, il n'avait dénoncé ce vice ni dans le Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur daté du 8 octobre 2025³⁷ ni dans celui daté du 10 octobre 2025³⁸, se limitant à y dénoncer un « *Problème avec les moulures de porte d'entrée et air climatisé* ».

[68.] M. Larouche a complété son témoignage en déclarant que l'écart de coût entre une porte de 30 pouces et une porte de 32 pouces était minime, et qu'il aurait remplacé la porte du vestibule si le Bénéficiaire avait dénoncé le vice dans un délai raisonnable suivant sa découverte, plutôt qu'après l'expiration de la garantie.

[69.] Il a toutefois admis qu'il n'existe présentement aucun empêchement à la correction du vice, dont le coût, selon lui, s'élève à environ 1 000,00 \$.

³⁷ Pièce A-4.

³⁸ *Ibid.*

(b) QUESTIONS DU TRIBUNAL

[70.] En réponse aux questions du Tribunal, M. Larouche a déclaré :

[70.1] ayant été informé par M. Ménard des problèmes rencontrés par le Bénéficiaire, lesquels avaient nécessité le retrait de la porte du vestibule et de ses cadres, il avait communiqué avec le fournisseur de portes, qui lui avait indiqué qu'il devait installer des portes de 32 pouces dans le vestibule;

[70.2] le fournisseur de portes ne lui avait pas expliqué pourquoi une porte de 32 pouces plutôt qu'une porte de 30 pouces était requise, et il ne s'en était pas informé;

[70.3] jusqu'en juin 2024, il ignorait que la porte du vestibule ne respectait pas les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015;

[70.4] il avait appris l'existence des exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015 pour la première fois à la réception de la Décision;

[70.5] il avait alors communiqué avec son architecte, lequel avait admis avoir commis une erreur dans le plan qu'il avait préparé, lequel ne respectait pas les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015.

[71.] Enfin, M. Larouche a déclaré qu'il avait été chanceux que le fournisseur lui ait indiqué d'installer des portes de vestibule de 32 pouces dans les bâtiments construits après juin 2024.

(3) L'ADMINISTRATEUR

[72.] M. Prud'homme n'était pas présent à l'audience. L'Administrateur s'en remet à la preuve contenue dans la Décision ainsi qu'à celle présentée par les parties devant le Tribunal.

[73.] Le résumé des faits de M. Prud'homme concernant la porte du vestibule est reproduit ci-dessous³⁹ :

« En prémisses, le bénéficiaire confirme que sa dénonciation porte uniquement sur la porte intérieure du vestibule.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la porte du vestibule mesure 30" (762 mm) et que l'ouverture nette entre les moulures d'arrêt de porte est de 29 3/8".

Il indique que lors du déménagement, la porte a été retirée de ses gonds et que les moulures d'arrêt de porte ont été enlevées. L'entrepreneur a procédé à la remise en état après le déménagement effectué par le bénéficiaire.

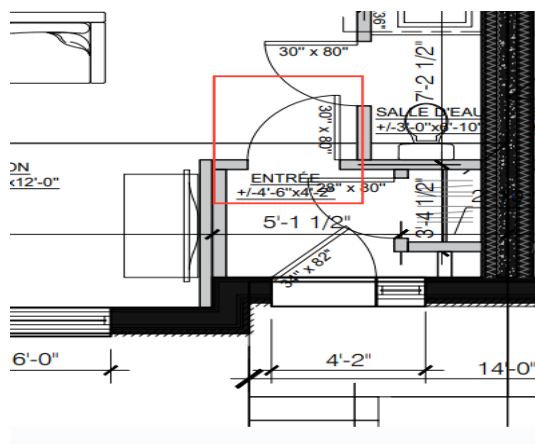
³⁹ Pièce A-1, pages 12/18 à 13/18.

L'entrepreneur soutient avoir installé la porte telle qu'indiquée aux plans et nous demande de nous prononcer sur la conformité de l'ouvrage.

L'administrateur est d'avis que l'ouvrage réalisé par l'entrepreneur contrevient aux prescriptions du code applicable (CCQ–CNB 2015 Québec), plus particulièrement à l'article 9.5.5.1 qui exige une ouverture libre minimale de 810 mm (31,9 po) pour une porte.

La situation a été constatée le 7 juin 2024, soit lors de la deuxième journée suivant l'inspection préreception, et l'administrateur a reçu copie de la dénonciation le 10 octobre 2025, soit plus d'un an et quatre mois après la découverte de la situation. »





Extrait du plan de construction

[Nous soulignons]

- [74.] M. Ménard n'était pas présent à l'audience, et M. Larouche n'était pas non plus présent lorsque M. Prud'homme a inspecté l'Immeuble le 13 janvier 2026, en présence de M. Ménard.
- [75.] Le Tribunal conclut que M. Prud'homme a obtenu de M. Ménard l'« *Extrait du plan de construction* » reproduit dans la Décision, lequel indique les dimensions de la porte du vestibule.
- [76.] Le Tribunal note que M. Ménard a informé M. Prud'homme que la porte du vestibule avait été installée conformément au plan de construction, ce qui concorde avec le témoignage de M. Larouche.
- [77.] Aucune preuve n'établit que, le 13 janvier 2026 ou à quelque moment que ce soit jusqu'au 13 février 2026, M. Ménard et/ou M. Larouche ait divulgué à M. Prud'homme les renseignements déterminants suivants :
- [77.1] qu'après le 7 juin 2024, l'Entrepreneur avait été informé par son fournisseur de portes qu'il devait installer des portes de 32 pouces, plutôt que des portes de 30 pouces, dans les vestibules des bâtiments construits par la suite;
 - [77.2] que l'Entrepreneur avait effectivement installé des portes de 32 pouces dans les vestibules des bâtiments développés et construits par la suite.
 - [77.3] Que l'Entrepreneur avait communiqué avec son architecte, lequel avait admis avoir commis une erreur dans le plan qu'il avait préparé, lequel ne respectait pas les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015.

D. LES QUESTIONS EN LITIGE

[78.] Le Tribunal est saisi des questions suivantes :

- [78.1] L'obligation de l'Entrepreneur de se conformer à l'article 9.5.5.1 CNB 2015 constituait-elle une obligation de résultat au sens de l'article 2100 C.c.Q.?
- [78.2] L'Entrepreneur était-il tenu de connaître les dimensions de la porte du vestibule prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015?
- [78.3] En se fiant aux plans et devis de l'architecte plutôt qu'à l'article 9.5.5.1 CNB 2015, l'Entrepreneur était-il exonéré de responsabilité au sens de l'article 2100 C.c.Q.?
- [78.4] L'erreur commise par l'architecte constituait-elle une force majeure au sens de l'article 2100 C.c.Q.?
- [78.5] Le non-respect par l'Entrepreneur de l'article 9.5.5.1 CNB 2015 constituait-il un vice résultant d'une « *malfaçon* » couverte par l'article 27, alinéa 3, du *Règlement*, ou s'agissait-il plutôt d'un vice caché couvert par l'article 27, alinéa 4, du *Règlement*?
- [78.6] L'Entrepreneur a-t-il agi de bonne foi une fois informé du vice et de l'erreur commise par son architecte?
- [78.7] L'Entrepreneur était-il assujetti à une obligation de bonne foi pendant la durée du Contrat de garantie, jusqu'à l'expiration de celui-ci?
- [78.8] L'Entrepreneur était-il tenu d'une obligation continue de corriger le vice, sans avoir à attendre que le Bénéficiaire le dénonce?
- [78.9] Compte tenu des circonstances particulières de l'espèce et des manquements substantiels commis par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire était-il tenu de dénoncer à l'Entrepreneur les vices affectant la porte et les cadres du vestibule?
- [78.10] L'omission de l'Entrepreneur d'informer le Bénéficiaire que, à la suite de la découverte des problèmes touchant les dimensions de la porte du vestibule, il avait corrigé les vices dans les bâtiments construits après le 7 juin 2024, constituait-elle un fait déterminant ayant une incidence sur la capacité du Bénéficiaire de dénoncer le vice, au sens de l'article 35.1 du *Règlement*?
- [78.11] L'omission de l'Entrepreneur d'informer M. Prud'homme que, à la suite de la découverte des déficiences touchant les dimensions de la porte du vestibule, il avait corrigé les vices dans les bâtiments

construits après le 7 juin 2024, constituait-elle un fait déterminant ayant une incidence sur la Décision rendue par M. Prud'homme?

E. PLAIDOIRIES

[79.] Le Bénéficiaire⁴⁰ a produit des plaidoiries écrites. L'Entrepreneur n'en a produit aucune, mais a appuyé la Décision. L'Administrateur n'a produit aucune plaidoirie écrite.

[80.] L'Administrateur a reconnu la non-conformité de l'ouvrage de l'Entrepreneur aux dispositions de l'article 9.5.5.1 CNB 2015 visant le point 4; le Bénéficiaire n'était donc, en conséquence, pas tenu d'en faire la preuve d'un vice.

(1) LES PLAIDOIRIES DU BÉNÉFICIAIRE

[81.] Les plaidoiries du Bénéficiaire sont reproduites ci-dessous :

« 2. ARGUMENTATION JURIDIQUE ET DROIT APPLICABLE

A) *L'application de l'article 1739 du Code civil du Québec : Le courant jurisprudentiel majoritaire des tribunaux d'arbitrage applique le principe du Code civil : un entrepreneur ne peut se prévaloir d'un délai de dénonciation écrite tardif s'il connaissait déjà le défaut. L'intervention d'Étienne en juin 2024 et la modification subséquente des plans des autres phases prouvent la connaissance parfaite du vice par le constructeur.*

B) *L'absence totale de préjudice réel pour l'entrepreneur : Selon la jurisprudence constante en matière de plan de garantie (notamment le courant récent sur les délais raisonnables), un retard écrit ne peut invalider une réclamation si l'entrepreneur n'en subit aucun préjudice. Le problème ici est structurel et fixe. Les correctifs et les coûts pour élargir le muret sont strictement identiques à ce qu'ils auraient été en 2024. Le constructeur n'a subi aucune aggravation des dommages.*

C) *Le contexte de copropriété (Article 40 du Règlement) : S'agissant d'une maison de ville en copropriété, la structure entourant la porte d'entrée touche à l'enveloppe du bâtiment. En vertu de l'article 40 du Règlement, les délais d'opposabilité doivent être analysés avec flexibilité, le calcul pour les éléments structuraux dépendant de la réception des parties communes par le Syndicat.*

Même si vous trouvez que j'ai mis du temps à écrire à la GCR à partir de mon déménagement, vous devez être flexible. La porte du vestibule fait partie de la structure et de l'extérieur de la bâtisse en copropriété. Donc, le vrai chronomètre de la GCR n'a même pas commencé à partir de ma date de déménagement, mais dépend de la date du Syndicat. Je ne peux pas être en retard dans ce cas !

⁴⁰ 26 mai 2026.

3. RÈGLES CITÉES

Article 1739 du Code civil du Québec (Fin de non-recevoir pour connaissance du vice par le vendeur). Articles 27 et 40 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Principes jurisprudentiels (CCAC / GCR) : Sur la suspension du délai lors de négociations de bonne foi avec les représentants sur le chantier, et sur la nécessité pour l'entrepreneur de prouver un préjudice réel pour obtenir le rejet d'une malfaçon non conforme au Code du bâtiment.

4. JURISPRUDENCE INVOQUÉE SUR LE DÉLAI.

1. Arbitrage GCR - Sentence arbitrale (CCAC s25-061801), 12 mars 2026 : Confirme qu'un retard de dénonciation écrite ne peut causer le rejet d'une réclamation à moins que l'entrepreneur ne prouve un préjudice réel (comme l'aggravation des dommages ou l'impossibilité de constater les faits), ce qui est inexistant ici.

Courant jurisprudentiel de la CCAC sur le « délai raisonnable » : Établit que le calcul du délai est flexible et suspendu pendant qu'un bénéficiaire tente de bonne foi de résoudre le problème directement avec les représentants de l'entrepreneur sur le chantier.

Le retard est pardonné s'il n'y a pas de préjudice. Cette deuxième décision dit que techniquement, je ne suis même pas en retard, car j'étais en négociation de bonne foi avec le contremaître sur le terrain.

Un principe juridique dit : En droit des plans de garantie, la jurisprudence établit que le point de départ du « délai raisonnable » pour dénoncer ne commence pas le jour où on voit le problème, mais le jour où on réalise que l'entrepreneur refuse de collaborer.

2. Garantie des bâtiments résidentiels neufs (GCR) et Poulin, 2019 CanLII 135767 (QC CCAC) : Décision phare qui établit qu'un délai de dénonciation écrite (même de plus de 14 mois) ne peut être opposé au bénéficiaire si l'entrepreneur avait déjà une connaissance verbale et concrète du problème par l'entremise de ses représentants (contremaître) sur le chantier, et qu'aucun préjudice réel n'en découle.

Dans ce dossier, le propriétaire avait dénoncé un problème d'infiltration d'eau de manière verbale au contremaître sur le chantier, mais il avait envoyé son écrit à la GCR plus de 14 mois plus tard. L'administrateur avait rejeté la demande pour dénonciation tardive.

L'arbitre a annulé le refus et a donné raison au propriétaire. L'arbitre a statué que puisque le contremaître était au courant sur le terrain, l'entrepreneur ne pouvait pas prétendre qu'il était surpris ou qu'il avait subi un dommage (un préjudice) à cause du retard de la lettre. »

- [82.] Le Bénéficiaire a soumis la décision rendue dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires de Victoria 14244-14260 et 9215-3667 Québec inc*⁴¹.
- [83.] Le Tribunal examinera cette décision à la lumière des principes applicables qui s'en dégagent.
- [84.] Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires de Victoria 14244-14260 et 9215-3667 Québec inc.*, l'arbitre Giacomo Marchisio a été saisi d'une demande de l'Entrepreneur visant au rejet de la réclamation du Bénéficiaire au motif d'une dénonciation tardive, le Syndicat ayant eu connaissance, dès 2022, de problèmes d'accumulation et d'infiltration d'eau touchant d'autres unités, de sorte qu'il ne pouvait se fier aux représentations de l'Entrepreneur.
- [85.] Le Syndicat répliquait que ce délai s'expliquait par les représentations mêmes de l'Entrepreneur, qui avait attribué l'infiltration à un déneigement insuffisant, et que l'Entrepreneur n'avait subi aucun préjudice réel de ce délai.
- [86.] L'arbitre a rejeté ce moyen :

« [36] Que ce soit sous l'angle de l'art. 35.1 al. 2 du Règlement ou encore des enseignements de la jurisprudence en matière de tardiveté de la dénonciation, ce moyen de l'Entrepreneur est voué à l'échec.

[37] La preuve administrée de part et d'autre établit clairement que l'Entrepreneur a représenté au Syndicat que l'infiltration constatée en mars 2022 était due à un déneigement insuffisant de la terrasse, renvoyant sur ce point au guide d'entretien de l'immeuble^[17]. Il est donc tout à fait normal que, face à ces explications sans équivoques, le Syndicat décide de s'y conformer plutôt que de procéder avec une dénonciation sur-le-champ.

[38] En tout état de cause, force est de constater que l'Entrepreneur n'a allégué aucun préjudice lié à la prétendue dénonciation tardive, que ce soit sous la forme d'aggravation des dommages ou encore de l'impossibilité de faire les constatations nécessaires pour vérifier l'existence du vice dénoncé, ou encore de réaliser des travaux correctifs à moindre coûts.

[39] Dans les circonstances, un simple préjudice juridique ne saurait justifier le rejet de la réclamation du Bénéficiaire^[18], notamment alors que l'Entrepreneur continue de plaider qu'il n'a aucune responsabilité face au vice allégué par le Bénéficiaire^[19]. »

[Nous soulignons]

⁴¹ 2026 CanLII 70486 (QC OAGBRN).

(2) LES PLAIDOIRIES DE L'ADMINISTRATEUR

- [87.] L'Administrateur soutient que la Décision rendue par M. Prud'homme est bien fondée, celui-ci n'ayant commis aucune erreur dans son appréciation des faits qui lui ont été soumis lors de la visite du 13 janvier 2026.
- [88.] L'Administrateur a toutefois souligné que M. Prud'homme n'avait pas été informé qu'après le 7 juin 2024 : (i) l'Entrepreneur avait appris de son fournisseur de portes qu'il devait installer des portes de 32 pouces, plutôt que des portes de 30 pouces, dans les vestibules des bâtiments construits par la suite (ii) que l'Entrepreneur avait effectivement installé des portes de 32 pouces dans les vestibules des bâtiments développés et construits par la suite et (iii) que l'Entrepreneur avait communiqué avec son architecte, lequel avait admis avoir commis une erreur dans les plans et devis qu'il avait préparés, lesquels ne respectaient pas les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015.
- [89.] Enfin, l'Administrateur a soutenu que le délai de six mois prescrit à l'article 2.9 du Contrat de garantie⁴² trouvait application en l'espèce.

(3) LES PLAIDOIRIES DE L'ENTREPRENEUR

- [90.] Au terme des témoignages du Bénéficiaire et de M. Larouche, ce dernier a quitté l'audience et n'a pas participé à la présentation de la position de l'Entrepreneur.
- [91.] En conséquence, le Tribunal retient que la position de l'Entrepreneur consiste à soutenir que la réclamation du Bénéficiaire n'a pas été soumise dans un délai raisonnable suivant sa découverte et que, à supposer qu'il existât un vice, celui-ci résultait d'une erreur de son architecte, de sorte qu'il ne saurait être reproché à l'Entrepreneur de s'être conformé aux plans et devis de son architecte.

F. ANALYSE ET SENTENCE ARBITRALE

- [92.] Après examen de la preuve, du *Règlement* et du droit applicable, le Tribunal accueille la réclamation du Bénéficiaire quant à la correction des vices touchant la porte et les cadres du vestibule, pour les motifs qui suivent.

(1) PROCÈS DE NOVO

- [93.] Lors de la conférence de gestion tenue le 19 mai 2026, le Tribunal a clairement établi le cadre procédural applicable. Les parties ont été formellement avisées que l'arbitrage se déroulerait *de novo*, confirmant ainsi que le Tribunal est saisi d'une pleine compétence décisionnelle à l'égard du litige.

⁴² Pièce A-9-A.

- [94.] Le Tribunal a également précisé que : (i) il incombe aux parties de présenter et de faire valoir leurs prétentions respectives (ii) elles sont autorisées à être représentées par avocat et (iii) elles peuvent produire une preuve qui n'avait pas été soumise antérieurement devant M. Prud'homme.
- [95.] Ces directives s'inscrivent dans le respect des principes fondamentaux d'équité procédurale et du caractère contradictoire de l'instance.
- [96.] Dans 9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka*⁴³, la Cour supérieure du Québec a précisé la portée et la fonction du rôle du tribunal arbitral :

« [20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...]

[24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. Les parties peuvent être représentées par avocat devant lui, comme ce fut le cas dans ce dossier. »

[Nous soulignons]

- [97.] La Cour supérieure, dans *Moseka*, confirme que l'arbitre : (i) peut entendre des témoins, recevoir une preuve d'expertise et procéder à des inspections des lieux (ii) ne siège ni en appel ni en révision de la décision du conciliateur et (iii) n'est pas lié par le dossier documentaire constitué au stade de la conciliation.
- [98.] Le mandat de M. Prud'homme est exposé dans la Décision, dont le Tribunal reproduit l'avis pertinent⁴⁴ :

« MANDAT DU CONCILIATEUR

Le mandat du conciliateur de La Garantie GCR consiste à vérifier et analyser chacun des points contenus dans la dénonciation écrite du bénéficiaire. Le conciliateur procède notamment à la visite des lieux, recueille les commentaires de chacune des parties concernées et consulte la documentation, afin de produire un rapport détaillé constatant le règlement du dossier.

En l'absence de règlement, le conciliateur statue sur les points en litige en détaillant et motivant les décisions rendues dans le cadre du Règlement. »

[Nous soulignons]

⁴³ 2018 QCCS 5286 (CanLII).

⁴⁴ Pièce A-1 page 2/18.

- [99.] Tel que décrit dans la Décision, le mandat du conciliateur est de nature essentiellement investigatrice et facilitatrice. À défaut de règlement, le conciliateur rend une décision motivée conformément au *Règlement*.
- [100.] En revanche, l'arbitrage constitue un mode de règlement des différends distinct et autonome. Bien qu'il soit enclenché à la suite de l'intervention du conciliateur, il n'est pas limité par les constatations ou conclusions de ce dernier.
- [101.] Le passage de la conciliation à l'arbitrage marque ainsi un changement fondamental : (i) d'un processus administratif et investigateur à une adjudication quasi judiciaire (ii) d'une appréciation documentaire et sommaire à une audition complète de la preuve et (iii) d'une détermination préliminaire à une sentence arbitrale ayant force obligatoire.
- [102.] À la suite de la dénonciation du Bénéficiaire d'octobre 2025, le Conciliateur a respecté les exigences procédurales prévues au *Règlement*, notamment en convoquant les parties, en procédant à une inspection des lieux, en recueillant leurs déclarations et en examinant la documentation. Aucun règlement n'ayant été conclu, le Conciliateur a rendu une décision conformément à son mandat.
- [103.] Le litige a par la suite été porté devant le Tribunal. Agissant conformément aux principes énoncés dans *Moseka*, le Tribunal a instruit l'affaire au fond. Chaque partie a eu l'occasion de : (i) produire des pièces (ii) présenter une preuve testimoniale et (iii) faire valoir ses arguments.
- [104.] Il est à noter qu'en dépit du droit des parties d'être représentées par avocat, aucune d'entre elles n'a choisi de retenir les services d'un procureur.
- [105.] Le Tribunal a entendu l'affaire dans le respect des principes dégagés dans *Moseka*. Les parties ont produit des pièces et ont offert une preuve testimoniale à l'appui de leurs prétentions respectives.

(2) FARDEAU DE LA PREUVE

- [106.] En tant que partie ayant soumis le différend à l'arbitrage, la Bénéficiaire assume le fardeau de preuve, conformément au principe énoncé à l'article 2803 C.c.Q. :

« 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

- [107.] Par ailleurs, l'appréciation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 C.c.Q., qui prévoit ce qui suit :

« 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

- [108.] L'article 2811 C.c.Q. énonce les modes de preuve par lesquels une partie peut s'acquitter de ce fardeau :

« 2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25.01) ou par quelque autre loi. »

- [109.] La preuve présentée devant le Tribunal doit répondre aux règles habituelles de preuve. Ainsi, la partie à qui incombe la charge de la preuve doit l'établir de façon prépondérante au moyen d'éléments factuels pertinents en droit et en faits.
- [110.] La règle de la prépondérance de la preuve exige que celui à qui elle incombe démontre que l'existence des faits qu'il invoque est plus probable que leur inexistence. Il ne s'agit pas de démontrer par une certitude absolue ces faits.
- [111.] En l'absence de prépondérance de preuve, la partie qui ne peut se décharger de son fardeau perd sa cause.
- [112.] Il incombait donc au Bénéficiaire de présenter une preuve admissible, conformément aux règles de preuve applicables au Québec, démontrant, selon la prépondérance des probabilités, que l'Administrateur a erré en rejetant le point 4.
- [113.] Ces règles encadrent l'analyse du Tribunal quant à la preuve administrée; or, le Bénéficiaire s'est acquitté de ce fardeau à l'égard du point 4⁴⁵.

(3) CRÉDIBILITÉ

- [114.] L'appréciation de la crédibilité de Messieurs Theleus et Larouche constitue une question de fait⁴⁶. La jurisprudence a établi des critères permettant d'en évaluer la crédibilité et la valeur probante du témoignage.
- [115.] Dans *Stoneham v. Ouellet*⁴⁷, la Cour suprême du Canada a jugé que la preuve doit être examinée dans son ensemble et que le décideur doit être attentif aux contradictions, aux hésitations et aux circonstances qui se dégagent de l'ensemble de la preuve :

⁴⁵ *Caisse populaire de Maniwaki v. Giroux*, [1993] 1 R.C.S. 282, page 291.

⁴⁶ *Barabé c. Senécal*, 2024 QCCA 798, [paragr. 6].

⁴⁷ [1979] 2 R.C.S. 172, pages 195 et 196.

« (page 195)

Dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge du procès de considérer ses affirmations comme des dénégations et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstanciées et de l'ensemble de la preuve. »

[Nous soulignons]

[116.] Dans *Boulin c. Axa Assurances inc.*⁴⁸, la Cour du Québec, se référant à l'arrêt *Stoneham*, a énoncé notamment les critères suivants, sans prétendre qu'ils soient exhaustifs :

« [141] Les critères retenus par la jurisprudence pour jauger la crédibilité, sans prétendre qu'ils sont exhaustifs, peuvent s'énoncer comme suit :

- 1. Les faits avancés par le témoin sont-ils en eux-mêmes improbables ou déraisonnables?*
- 2. Le témoin s'est-il contredit dans son propre témoignage ou est-il contredit par d'autres témoins ou par des éléments de preuve matériels?*
- 3. La crédibilité du témoin a-t-elle été attaquée par une preuve de réputation?*
- 4. Dans le cours de sa déposition devant le tribunal, le témoin a-t-il eu des comportements ou attitudes qui tendent à le discréditer?*
- 5. L'attitude et la conduite du témoin devant le tribunal et durant le procès révèlent-elles des indices permettant de conclure qu'il ne dit pas la vérité?*

[142] Ces critères d'appréciation de la crédibilité peuvent prendre en compte non seulement ce qui s'est dit devant le tribunal, mais aussi d'autres déclarations, verbalisations ou gestes antérieurs du témoin.

[143] Ainsi, un témoin qui, en des moments différents relativement aux mêmes faits, donne des versions différentes porte atteinte à la crédibilité de ce qu'il avance.

[144] Dans l'évaluation de la crédibilité d'un témoin, il est important de considérer sa faculté d'observation, sa mémoire et l'exactitude de ses déclarations.

⁴⁸ 2009 QCCQ 7643 (CanLII).

[145] Il est également important de déterminer s'il tente honnêtement de dire la vérité, s'il est sincère et franc ou au contraire s'il est partial, réticent ou évasif.^[9]

[146] La crédibilité d'un témoin dépend aussi de sa connaissance des faits, de son intelligence, de son désintéressement, de son intégrité, de sa sincérité.^[10]

[147] La Cour suprême a souligné que dans une affaire civile où la règle est celle de la prépondérance de la preuve et des probabilités, quand la partie témoigne et qu'elle n'est pas crue, il est possible pour le juge qui procède de considérer ses affirmations comme des négations, et ses dénégations comme des aveux, compte tenu des contradictions, des hésitations, du temps que le témoin met à répondre, de sa mine, des preuves circonstancielle et de l'ensemble de la preuve.^[11]

[148] Dans son analyse, le Tribunal devra certes examiner les témoignages au procès, mais aussi les interrogatoires hors cour et les déclarations antérieures.

[149] Il faudra vérifier si les versions sont concordantes, et si elles ne le sont pas si des explications claires ont été données justifiant les divergences ou les contradictions.

[150] La vérité se dit et s'énonce clairement. Certes il se peut que quelqu'un puisse ne pas avoir toutes les factures ou à l'occasion avoir des trous de mémoire, mais cela ne peut justifier de représenter comme vraies des choses complètement inexacts.

[151] Les problèmes de récollection répétitifs et importants d'un témoin sur des éléments cruciaux portent atteinte au moins quant à sa fiabilité. Un tel témoin risque d'affirmer des choses comme avérées alors qu'il ne s'en souvient pas.

[152] Les contradictions entre diverses déclarations sur les mêmes faits portent aussi atteinte à la crédibilité. »

[Nous soulignons]

[117.] Dans *Chénier c. R.* ⁴⁹, la Cour d'appel du Québec précise :

“[19] [...] La crédibilité d'un témoin s'attarde à sa personne et à ses caractéristiques, qu'il s'agisse de son honnêteté, de sa sincérité ou de son intégrité. La fiabilité porte sur la valeur du récit d'un témoin, ce qui inclut la considération de facteurs comme sa mémoire, la présence ou l'absence de contradictions et leur ampleur, sa faculté et sa capacité d'observation.^[3]”

[Nous soulignons]

⁴⁹ 2020 QCCA 368 (CanLII).

- [118.] La Cour d'appel distingue ainsi la crédibilité de la fiabilité : la première repose sur les caractéristiques personnelles du témoin (honnêteté, sincérité, intégrité), alors que la seconde renvoie à la valeur intrinsèque de son récit, notamment au regard de sa mémoire et de la présence ou de l'absence de contradictions.
- [119.] Dans *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*⁵⁰, la Cour d'appel du Québec rappelle qu'un témoignage peut comporter certaines inexactitudes sans pour autant perdre toute valeur.
- [120.] M. Theleus a admis avoir signé le Contrat de garantie le 28 février 2024 sans en avoir pris connaissance dans son intégralité; il n'en connaissait que les grandes lignes, soit une année de couverture pour les malfaçons et trois années pour les vices cachés.
- [121.] Lorsqu'il a pris possession de l'Immeuble le 7 juin 2024, il a constaté que son mobilier ne pouvait franchir la porte d'entrée ni la porte du vestibule, celles-ci et leurs cadres étant trop étroits; ce vice n'avait pas été relevé lors de l'inspection préreception du 5 juin 2024, puisqu'il ne s'est révélé que deux jours plus tard.
- [122.] Il a communiqué avec M. Ménard, directeur de projet de l'Entrepreneur, qui a retiré la porte d'entrée, la porte du vestibule et leurs cadres afin de permettre l'entrée du mobilier, puis est revenu deux jours plus tard pour les réinstaller — une intervention qui, selon le Bénéficiaire, a rendu M. Ménard pleinement conscient de l'existence des déficiences, lesquelles ne se limitaient pas au simple remplacement de la porte du vestibule, mais impliquaient également l'élargissement de l'entrée et le remplacement des cadres.
- [123.] De juin 2024 à octobre 2025, le Bénéficiaire a soulevé l'ensemble des déficiences, y compris celle touchant la porte du vestibule, verbalement auprès de M. Ménard plutôt que par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, expliquant qu'il faisait confiance à M. Ménard (« *je faisais confiance à Étienne* »), qu'il ne souhaitait pas de différend avec lui, et qu'il ne s'était pas rendu compte qu'il devait dénoncer formellement sa réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [124.] Il a témoigné que M. Ménard le rassurait constamment que les problèmes seraient corrigés, précisant parfois qu'il devait d'abord en parler à son « *patron* » (M. Larouche) avant d'agir — ce qui concorde avec le retrait des portes et la correction éventuelle de la quasi-totalité des déficiences qu'il avait soulevées verbalement, à l'exception de la porte du vestibule et de quelques éléments dénoncés en octobre 2025, lesquels ont depuis été rejetés par le Conciliateur et ne sont pas soumis au Tribunal.

⁵⁰ 2018 QCCA 129, [paragr. 16].

- [125.] Ce n'est qu'en octobre 2025 que le Bénéficiaire a appris de M. Ménard que l'Entrepreneur avait installé des portes de 32 pouces plutôt que des portes de 30 pouces dans les vestibules des bâtiments des phases construites après juin 2024, et qu'il devait communiquer avec l'Administrateur au sujet du vice.
- [126.] Son formulaire de dénonciation écrite des 8 et 10 octobre 2025 ne visait, au point 6, que la porte d'entrée, et non la porte du vestibule, bien qu'il ait soutenu avoir tenté de résoudre le problème du vestibule à l'amiable depuis juin 2024 et que M. Ménard lui avait dit qu'il était le seul propriétaire à connaître ce problème; or, les portes avaient déjà été remplacées dans les autres bâtiments.
- [127.] Le 13 janvier 2026, il a fait part au Conciliateur, en présence de M. Ménard, du problème de largeur touchant le cadre et la porte du vestibule. Il a maintenu tout au long de son témoignage que M. Ménard connaissait le problème de la porte du vestibule depuis le 7 juin 2024 — comme en témoigne le remplacement ou l'installation subséquente de portes différentes dans les autres bâtiments — et que, bien qu'il n'ait lui-même appris qu'en janvier 2026 que la porte ne respectait pas le CNB 2015, M. Ménard aurait dû le savoir.
- [128.] Le Tribunal conclut que M. Theleus est un témoin crédible. Il ne s'est pas contredit, et son témoignage n'a pas été contredit par celui de M. Larouche.
- [129.] En effet, il ressort du témoignage de M. Theleus que M. Larouche avait connaissance, dès le 7 juin 2024 (ayant été informé par M. Ménard), des déficiences touchant la porte du vestibule, et que l'Entrepreneur a corrigé la plupart des déficiences soulevées verbalement par M. Theleus entre juin 2024 et octobre 2025.
- [130.] M. Larouche a témoigné que la porte d'entrée et la porte du vestibule installées dans l'Immeuble du Bénéficiaire — lequel servait de maison modèle pour le projet — étaient conformes aux plans et devis de son architecte, lesquels prévoyaient une porte d'entrée de 34 po x 82 po et une porte de vestibule de 30 po x 80 po; il a suivi ces plans et devis et a attribué l'erreur quant à la dimension de la porte du vestibule à son architecte qui avait préparé les plans et devis, plutôt qu'à l'Entrepreneur.
- [131.] N'étant pas présent le 7 juin 2024, il a émis l'hypothèse que la déficience résidait dans les dimensions du mobilier du Bénéficiaire plutôt que dans les portes elles-mêmes, bien qu'il ait confirmé que M. Ménard l'avait informé de la déficience touchant la porte du vestibule dès cette même journée.
- [132.] Il a par la suite appris du fournisseur de portes de l'Entrepreneur que les portes de 30 pouces étaient destinées aux chambres et les portes de 32 pouces aux vestibules, exigence qu'il ignorait jusque-là; une fois informé, il a installé des portes de vestibule de 32 pouces dans les bâtiments alors en construction. Il a souligné que cinq voisins du Bénéficiaire n'avaient dénoncé aucun problème similaire touchant la porte du vestibule.

- [133.] En contre-interrogatoire par Me Perreault, M. Larouche a reconnu que, bien qu'il connût le CNB 2015 de façon générale, il en ignorait les exigences précises quant aux dimensions des portes de vestibule et s'était simplement fié aux plans et devis de son architecte, lesquels avaient été soumis à la Ville de Laval et approuvés par celle-ci.
- [134.] Il a confirmé que c'était son architecte qui avait commis l'erreur en prévoyant une porte de vestibule de 30 pouces plutôt que de 32 pouces. Malgré cette reconnaissance, il a soutenu avoir agi de bonne foi et s'est interrogé sur les raisons pour lesquelles il avait fallu environ un an et demi au Bénéficiaire pour dénoncer le vice, soulignant que ni le formulaire de dénonciation du 8 octobre 2025 ni celui du 10 octobre 2025 ne visaient la porte du vestibule, ceux-ci ne mentionnant qu'un « *problème avec les moulures de porte d'entrée et air climatisé* ».
- [135.] Il a témoigné que l'écart de coût entre une porte de 30 pouces et une porte de 32 pouces était minime, et qu'il aurait remplacé la porte du vestibule si le Bénéficiaire avait dénoncé le vice dans un délai raisonnable après l'avoir découvert, plutôt qu'après l'expiration de la garantie, tout en concédant qu'il n'existe présentement aucun empêchement à la correction du vice, dont il a estimé le coût à environ 1 000,00 \$.
- [136.] En réponse aux questions du Tribunal, M. Larouche a expliqué qu'après avoir été informé par M. Ménard du problème ayant nécessité le retrait de la porte du vestibule et de ses cadres, il avait communiqué avec le fournisseur de portes, qui lui avait indiqué que des portes de 32 pouces étaient requises dans les vestibules, sans lui en expliquer la raison, et qu'il ne s'en était pas informé. Le fournisseur lui avait également indiqué que des portes de 30 pouces étaient installées ailleurs dans le bâtiment, à l'exception de l'entrée du vestibule.
- [137.] M. Larouche a admis qu'en juin 2024, il ignorait que la porte du vestibule ne respectait pas les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015, et qu'il n'a pris connaissance de ces exigences précises qu'à compter de janvier 2026; il a par la suite communiqué avec son architecte, lequel a admis avoir commis une erreur dans les plans et devis, non conformes au CNB 2015.
- [138.] M. Larouche a fait remarquer qu'il avait été chanceux que le fournisseur l'ait dirigé vers l'installation de portes de 32 pouces dans les vestibules des bâtiments construits après juin 2024, confirmant ainsi que l'Entrepreneur avait échappé aux conséquences financières qu'aurait entraînées le remplacement des portes de vestibule après la vente des bâtiments alors en construction.
- [139.] Dès que M. Larouche a pris connaissance du caractère défectueux des portes de vestibule, il a agi en conséquence en s'écartant des plans de l'architecte; cependant, tout en sachant que la porte du vestibule du Bénéficiaire était défectueuse, il a choisi de n'entreprendre aucune démarche, préférant attendre qu'une réclamation soit dénoncée en vertu du Contrat de garantie.

- [140.] Le Tribunal estime que ce témoignage est incompatible avec l'obligation de l'Entrepreneur de connaître et de respecter les dispositions du CNB 2015.
- [141.] L'Entrepreneur est un constructeur professionnel titulaire d'une licence l'autorisant à exploiter une entreprise de construction de bâtiments résidentiels neufs. À ce titre, l'Entrepreneur est réputé avoir pleinement connaissance des règles de l'art applicables, ainsi que des normes de construction reconnues et de l'évolution des pratiques de l'industrie.
- [142.] De l'avis du Tribunal, l'aveu de M. Larouche selon lequel il ignorait les dimensions requises du cadre et de la porte du vestibule, s'en étant remis uniquement aux plans et devis préparés par son architecte, constitue une tentative de transférer la responsabilité de l'Entrepreneur vers l'architecte.
- [143.] De plus, l'affirmation de M. Larouche selon laquelle, en apprenant qu'il devait installer des portes de 32 pouces plutôt que de 30 pouces dans le vestibule, il n'aurait pas demandé au fournisseur pourquoi, manque de crédibilité.
- [144.] Il est inconcevable que M. Larouche n'ait pas posé une telle question, chaque composante utilisée dans la construction de la maison modèle — laquelle servait de base et de norme pour le développement et la construction subséquents de bâtiments similaires — ayant fait l'objet d'une évaluation de coûts.
- [145.] Il s'ensuit qu'il est manifeste que la modification subséquente des dimensions des portes et cadres de vestibule installés après juin 2024 a eu une incidence financière sur la construction du projet, incidence que l'Entrepreneur n'a pas négligée en installant des portes de 32 pouces plutôt que les portes de 30 pouces initialement prévues pour les bâtiments alors en construction.
- [146.] Le Tribunal note que M. Larouche a déclaré que, bien qu'il sût que la porte du vestibule du Bénéficiaire ne respectait pas les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015, il aurait remplacé les cadres et la porte du vestibule si le Bénéficiaire avait dénoncé le vice dans un délai raisonnable.
- [147.] Selon M. Larouche, le vice — dont l'Entrepreneur avait pourtant connaissance depuis juin 2024 et qui résultait, selon lui, d'une erreur commise par son architecte — n'ayant été divulgué par le Bénéficiaire qu'après l'expiration de la garantie, l'Entrepreneur n'était plus tenu d'y remédier.
- [148.] Le Tribunal conclut que l'Entrepreneur n'a pas agi comme l'aurait fait un entrepreneur raisonnable placé dans des circonstances semblables. La preuve établit que l'Entrepreneur a choisi : (i) de ne pas informer le Bénéficiaire de l'existence du vice (ii) de ne pas y remédier, alors même qu'il l'avait fait pour tous les autres bâtiments construits après juin 2024 et (iii) de ne pas divulguer au Bénéficiaire qu'il avait, depuis juin 2024, installé des portes de 32 pouces dans les vestibules des bâtiments construits par la suite.

(4) LE RÈGLEMENT

- [149.] D'emblée, le Tribunal constate que la demande d'arbitrage et la question soumises à sa décision sont régies par le *Règlement*. Le Tribunal se réfère donc aux dispositions pertinentes de celui-ci, ainsi qu'aux dispositions applicables du Code civil du Québec, pour rendre la présente sentence arbitrale.
- [150.] Le Tribunal rappelle en outre que le *Règlement* vise à corriger le déséquilibre existant entre les consommateurs et les entrepreneurs, et à établir un régime complet de protection du public dans le contexte de la construction résidentielle neuve⁵¹.
- [151.] Dans *Levy Chantal et 9615296 Canada inc. (Groupe Gèrik)*, l'arbitre Michel A. Jeanniot écrivait⁵² :

« [51] Le Procureur général du Québec s'exprimait ainsi alors qu'il intervenait dans un débat concernant une sentence arbitrale rendue en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs où il avait été appelé :

Les dispositions à caractère social de ce règlement visent principalement à remédier au déséquilibre existant entre le consommateur et les entrepreneurs lors de mésententes dans leurs relations contractuelles. En empruntant un fonctionnement moins formaliste, moins onéreux et mieux spécialisé, le système d'arbitrage vient s'insérer dans une politique législative globale visant l'établissement d'un régime complet de protection du public dans le domaine de la construction résidentielle. »

[Nous soulignons]

- [152.] Dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, la Cour d'appel du Québec a confirmé que le plan de garantie constitue un complément au régime du Code civil du Québec applicable aux vices cachés, et qu'il n'exige pas des bénéficiaires qu'ils renoncent aux recours civils dont ils disposaient avant l'instauration du plan ou dont ils disposent encore aujourd'hui⁵³:

« [10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil

⁵¹ *Filteau et Menuiserie Ranger inc. (Entrepreneur général Ranger inc.)*, 2025 CanLII 32971 (QC OAGBRN), arbitre Michel A. Jeanniot [paragr. 61]; *Levy Chantal et 9615296 Canada inc. (Groupe Gèrik)*, arbitre Michel A. Jeanniot [paragr. 51]; *Rousseau et 9253-5400 Québec inc. Faubourg Londonien (Habitations Trigone)*, (CCAC), S16-112001-NP, 2018-07-12, arbitre Jean Philippe Ewart [paragr. 39].

⁵² 2024 CanLII 74678 (QC OAGBRN).

⁵³ 2016 QCCA 2094 (CanLII).

lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui. »

[Nous soulignons]

- [153.] Dans l'affaire *Tétreault et Construction Mera inc.*⁵⁴, l'arbitre Roland-Yves Gagné a réaffirmé le principe bien établi selon lequel le recours du bénéficiaire en vertu du plan de garantie s'exerce contre l'administrateur du plan, et non par voie d'un recours de droit commun exercé directement contre l'entrepreneur.
- [154.] L'administrateur a pour mandat de gérer la garantie dans les cas où l'entrepreneur manque à ses obligations légales ou contractuelles, offrant ainsi aux bénéficiaires un recours complémentaire à ceux dont ils disposent devant les tribunaux de droit commun⁵⁵ :

« [86] C'est à bon droit que le procureur de la GCR a rappelé que le recours des Bénéficiaires est à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie et non un recours de droit commun contre l'Entrepreneur.

[87] L'Administrateur gère la « garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles ».

[88] L'Administrateur est soumis à un Règlement qui a été décrété par le Législateur pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir le bâtiment des Bénéficiaires selon ses dispositions, Règlement que notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises ^[1] comme étant d'ordre public.

[Nous soulignons]

- [155.] Cette relation complémentaire entre le *Règlement* et le Code civil du Québec a également été confirmée par la Cour supérieure du Québec dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeannot*⁵⁶:

« [63] Il est clair des dispositions de la Loi et du Règlement que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au Code civil du Québec. Il est clair également que la garantie prévue à la Loi et au Règlement ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du Code civil du Québec et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

⁵⁴ 2024 CanLII 132665 (QC OAGBRN).

⁵⁵ *Tétreault et Construction Mera inc.*, supra.

⁵⁶ 2009 QCCS 909 (CanLII).

[64] Cependant, selon l'article 19 du Règlement pour que la garantie s'applique, le bénéficiaire ou l'entrepreneur insatisfait d'une décision de l'administrateur doit soumettre le litige à l'arbitrage.

[...]

[66] En d'autres termes, en ce qui concerne l'exécution de la garantie, le Règlement n'offre pas un choix entre l'arbitrage et le recours aux tribunaux de droit commun. Il attribue une compétence exclusive à l'arbitre en regard de l'exécution de la garantie et sa décision à cet égard est finale et sans appel.

[67] Cela dit, faut-il conclure, comme le soutient Garantie Habitation, que le bénéficiaire qui intente un recours devant le tribunal de droit commun renonce de ce fait au bénéfice de la garantie prévu au plan de garantie?

[68] Selon le Tribunal, avec respect, ce postulat est sans fondement.

[69] Aucune disposition de la Loi et du Règlement ne traite, ni expressément, ni implicitement, d'une renonciation à la garantie dans un tel cas. »

[Nous soulignons]

- [156.] En conséquence, les droits du Bénéficiaire découlant du *Règlement* et ceux découlant du Code civil du Québec coexistent et s'exercent concurremment. La garantie réglementaire est toutefois circonscrite : elle ne trouve application que lorsque l'Entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles dans le cadre de la construction d'un bâtiment neuf, soit à l'égard des « *malfaçons* »⁵⁷, des « *vices cachés* »⁵⁸, ou des « *vices de construction* »⁵⁹.
- [157.] En l'espèce, le manquement de l'Entrepreneur à son obligation de corriger le vice, une fois qu'il en a eu connaissance, découle directement de son obligation d'agir de bonne foi en vertu du Contrat de garantie. Il ne s'agit pas d'un droit distinct et autonome dont l'exercice relèverait exclusivement des tribunaux de droit commun du Québec.

⁵⁷ Article 27.3° du *Règlement*.

⁵⁸ Article 27.4° du *Règlement*.

⁵⁹ Article 27.5° du *Règlement*.

(5) ORDRE PUBLIC

- [158.] Le *Règlement* est d'ordre public de protection, tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel⁶⁰ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le *Règlement* est nulle⁶¹.
- [159.] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient⁶².
- [160.] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue⁶³.
- [161.] Le Tribunal doit, en conséquence, analyser la demande d'arbitrage du Bénéficiaire dans le cadre d'un régime juridique et contractuel hautement réglementé, dont le contenu et la portée sont déterminés par le *Règlement*.
- [162.] Dans *Tétreault et Construction Mera inc.*⁶⁴, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu que le *Règlement*, dans son ensemble, est d'ordre public et ne se limite pas à certaines dispositions particulières. Le Tribunal fait sienne cette analyse.
- [163.] À cet égard, l'article 27 établit des conditions préalables obligatoires à l'application de la garantie.
- [164.] L'article 27 dispose en outre que 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, doit couvrir...* ».
- [165.] En l'espèce, la garantie prévue par le *Règlement* s'applique en cas de défaut de l'Entrepreneur d'exécuter ses obligations légales ou contractuelles, notamment lorsque les travaux sont affectés de malfaçons ou de vices cachés.

(6) APPLICATION DU CONTRAT DE GARANTIE ET DU *RÈGLEMENT*

- [166.] Bien que l'application des garanties prévues par le Contrat de Garantie et par le *Règlement* soit subordonnée à l'obligation, pour le Bénéficiaire, d'avoir donné un avis écrit préalable tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur, le Bénéficiaire

⁶⁰ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), [paragr. 11]; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement*, 2011 QCCA 56, [paragr. 13]; *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211, [paragr. 18]; *Oigny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*, 2025 CanLII 143883 (QC OAGBRN), [paragr. 28].

⁶¹ Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

⁶² Art. 116 du *Règlement*.

⁶³ Art. 36 et 120 du *Règlement*.

⁶⁴ 2024 CanLII 132665 (QC OAGBRN).

peut être dispensé de le faire, dans les circonstances particulières de la présente affaire, lorsque l'Entrepreneur avait connaissance de l'existence du vice et a, pendant une période d'un an, choisi de ne pas le réparer, attendant que le vice connu soit dénoncé par le Bénéficiaire.

- [167.] L'Entrepreneur ne pouvait ignorer que, dès le 7 juin 2024, le Bénéficiaire ne dénonçait les défauts verbalement qu'à l'Entrepreneur, sans les dénoncer par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, contrairement à ce qu'exigeaient le Contrat de garantie et le *Règlement*.
- [168.] L'Entrepreneur est néanmoins demeuré silencieux et n'a posé aucun geste positif afin de réparer les vices affectant la porte et les cadres du vestibule appartenant au Bénéficiaire, préférant se soustraire à l'exécution de ses obligations légales et contractuelles de réparer un vice pourtant connu, dans l'attente de l'expiration de la garantie.
- [169.] Les clauses 2.20, 2.21.1 et 2.20.2 du Contrat de Garantie définissent la « *malfaçon* » comme des travaux mal faits ou mal exécutés compte tenu des normes qui lui sont applicables ou en contravention des normes applicables, qu'elles soient prescrites par le contrat ou qu'elles découlent des règles de l'art et des pratiques de l'industrie.
- [170.] Par définition, la malfaçon peut exister et être apparente ou non apparente au moment de la réception de la partie privative⁶⁵.
- [171.] La clause 2.31 du Contrat de Garantie définit le « *vice caché* » comme un vice « *rendant le Bâtiment impropre à l'habitation ou réduisant substantiellement son utilité, qui existe mais qui est inconnu par le Bénéficiaire au moment de la Réception du bâtiment et qui ne peut être constaté par un acquéreur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.* »
- [172.] Le Conciliateur a tranché le point 4 en appliquant le paragraphe 3° de l'article 27 du *Règlement*, lequel exige que le Bénéficiaire dénonce le vice dans un délai raisonnable suivant sa découverte.
- [173.] L'article 27.3° du *Règlement* incorpore les articles 2113 et 2120 C.c.Q., préservant ainsi les recours du Bénéficiaire à l'égard des malfaçons non apparentes et prévoyant une garantie d'une année couvrant les défauts existant au moment de la réception ou découverts dans l'année suivant celle-ci.
- [174.] L'article 27.4° du *Règlement* incorpore les articles 1726 et 2103 C.c.Q., préservant ainsi les recours du Bénéficiaire à l'égard des vices cachés et prévoyant une garantie de trois ans couvrant les défauts existants au moment de la réception du bâtiment, lesquelles constituent des vices cachés au sens de l'article 1739 C.c.Q.

⁶⁵ Articles 25 et 27.3° du *Règlement*.

- [175.] Bien que la jurisprudence souligne que tout écart de l'Entrepreneur par rapport aux normes et standards prescrits par le Code national de bâtiment, dont la conséquence est d'abaisser la qualité de la construction, constitue une malfaçon, l'Entrepreneur a, en espèce, suivi les plans et devis préparés par son architecte.
- [176.] Le 5 juin 2024, l'Immeuble a fait l'objet d'une inspection et a été reçu par le Bénéficiaire. Les vices affectant la porte et les cadres du vestibule étaient manifestement non apparents au sens de la clause 10.1 du Contrat de garantie et l'article 27.4° du *Règlement*, et le Bénéficiaire ne pouvait constater le non-respect de l'article 9.5.5.1 CNB 2015.
- [177.] Le 13 janvier 2026, le Conciliateur a identifié le vice en déterminant que les dimensions de la porte et de cadres du vestibule ne respectaient pas l'article 9.5.5.1 CNB 2015. Le Conciliateur a appliqué l'article 27.3° du *Règlement* et a qualifié le vice de malfaçon.
- [178.] Certes que l'Entrepreneur ait utilisé des dimensions non conformes à l'article 9.5.5.1 CNB 2015, l'ouvrage lui-même n'était pas défectueux au sens strict du terme. Cela ne signifie pas pour autant que l'utilisation de dimensions erronées lors de l'installation de la porte du vestibule ne constitue pas néanmoins un vice caché que l'Entrepreneur demeure tenu de réparer, en vertu du Contrat de garantie, du *Règlement* et du C.c.Q.
- [179.] Le Tribunal conclut qu'en l'espèce, le vice affectant la porte et les cadres du vestibule constituait un vice caché au sens de la clause 10.1 du Contrat de garantie et de l'article 27.4° du *Règlement*.

(a) OBLIGATION DE RÉSULTAT DE L'ENTREPRENEUR

- [180.] Les obligations de l'Entrepreneur sont des obligations de résultat⁶⁶ quant au respect de ses engagements contractuels, des codes de construction en vigueur ainsi que des règles de l'art.
- [181.] Dans l'affaire *Giustini c. Expo ornemental inc.*⁶⁷, la Cour d'appel du Québec a statué ce qui suit :

« [7] ... L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art. En l'espèce, l'intimée a souscrit à une obligation de résultat et, en conséquence, elle devait installer les poteaux de la clôture à une profondeur suffisante pour les mettre à l'abri du gel. De même, l'intimée avait l'obligation de poser des pentures adéquates pour permettre l'ouverture et la fermeture des portes. L'absence de

⁶⁶ *Poce et 9276-7342 Québec inc. (Gestion immobilière AB)*, 2026 CanLII 17598 (QC OAGBRN), [paragr. 35].

⁶⁷ 2007 QCCA 417 (CanLII).

précisions ou de devis ne justifiait pas l'intimée de faire un travail, en partie, bâclé. »

[Nous soulignons]

- [182.] Dans l'affaire *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*⁶⁸, la Cour d'appel du Québec a examiné des travaux exécutés dans des circonstances où les plans manquaient de clarté et a statué que ce manque de clarté ne relevait pas l'entrepreneur de son obligation d'exécuter les travaux conformément aux règles de l'art :

« [8] Même dans l'hypothèse où les renseignements contenus à ces documents ne seraient pas clairs, c'était à Raymond Grenier, soudeur-monteur, dans le métier depuis 35 ans et président de l'appelante, une entreprise spécialisée dans la soudure, qu'il revenait de requérir l'information utile et nécessaire pour accomplir son travail de façon conforme à l'usage projeté ou à sa destination (Banque de Montréal c. Bail Itée, 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554, aux p. 586-587; Binette c. Deschamps, 1988 CanLII 1018 (QC CA), [1988] R.D.J. 624 (C.A.), à la p. 626; Ken Manuel et Associés Itée c. Laboratoires Confab inc., 540-05-000320-931, 08 juin 2000, B.E. 2000BE-866 (C.S.), aux paragr. [30] et [35], appel rejeté sur requête, C.A., 17 août 2000, 500-09-009854-001).

[9] De plus, les tribunaux reconnaissent qu'à défaut d'exigences contractuelles, de plans et de devis, l'entrepreneur doit exécuter les travaux selon les règles de l'art (Pichette c. Bouchard, [1957] C.S. 18, à la p. 21). Celui-ci ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art (Giustini c. Expo ornemental inc., 2007 QCCA 417 (CanLII), 500-09-012475-026, 26 mars 2007, 2007 QCCA 417 au paragr. [7]; Nardolillo c. Caruso, 1987 CanLII 653 (QC CA), 500-09-000553-842, 05 juin 1987, J.E. 87-710 (C.A.)). En l'espèce, les travaux de soudure effectués par l'appelante n'auraient même pas été convenables pour la soudure de cadres ordinaires, contrairement à ce que semble prétendre son expert Serge Tremblay, puisque l'inspection de la charpente métallique à la suite de l'incident d'août 2000 a révélé, dans un cas, des soudures temporaires et, dans l'autre, une soudure inexistante. »

[Nous soulignons]

- [183.] Dans l'affaire *Deguisse c. Montminy*⁶⁹, la Cour supérieure du Québec a analysé en profondeur l'obligation de résultat de l'entrepreneur et du fabricant. Seule l'obligation de résultat de l'Entrepreneur au regard de la garantie de qualité intéresse le présent Tribunal.

⁶⁸ 2007 QCCA 1466 (CanLII).

⁶⁹ 2014 QCCS 2672 (CanLII).

[184.] Le juge Michel Richard, j.c.s., a statué ce qui suit :

« [797] L'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat et ainsi ne peut plaider la diligence raisonnable dans l'exécution des travaux. ... Le fait qu'un architecte ou qu'un ingénieur ait été chargé de surveiller les travaux ne libère pas l'entrepreneur de sa propre obligation de surveillance et de coordination. Même lorsque l'exécution d'une partie des travaux a été confiée à un sous-traitant choisi par le client, l'entrepreneur à qui revient la coordination et la direction de l'ensemble des travaux, demeure responsable de la surveillance, de la vérification de la qualité ainsi que de la conformité des travaux exécutés par ce dernier.^[69]

[798] Les moyens d'exonération de responsabilité de l'entrepreneur général sont plus restreints que ceux dont disposent d'autres intervenants. Ils sont énoncés à l'article 2119 al 2 et 3 C.c.Q. lesquels s'ajoutent à ceux énoncés à l'article 1470 C.c.Q.

[799] L'article 2119 al. 2 et 3 C.c.Q. énonce les cas d'exonération dont la faute dans ... les plans de l'architecte ... choisi par le client.

[800] À cet égard, pour s'exonérer l'entrepreneur doit démontrer que la perte de l'ouvrage découle d'une erreur dans les plans et devis ... préparées par l'architecte ... choisi par le client. Afin qu'il puisse s'exonérer de la responsabilité légale de la perte de l'ouvrage, l'entrepreneur doit démontrer, en plus d'une erreur de la part de ces derniers qui ont préparé les plans ..., une absence de faute de sa part.

[801] L'entrepreneur ne peut se dégager de sa responsabilité pour la perte de l'ouvrage en faisant seulement la preuve de la faute ... de l'architecte ... En effet, en tant que professionnel chargé de la coordination et de la direction des travaux, il est responsable des erreurs commises par ces derniers dans l'exécution des travaux ou des prestations qui leur ont été confiés.

[802] En d'autres termes, pour pouvoir se dégager de sa responsabilité pour la perte ou les dommages résultants d'un vice prévu à l'article 2118 C.c.Q., l'entrepreneur doit ainsi faire la preuve de la cause de la perte, qui doit être imputable à un intervenant en construction choisi par le client et, d'autre part, qu'il a bien conseillé et avisé ce dernier du risque pouvant résulter de la mauvaise qualité des travaux exécutés par cet intervenant ou des erreurs commises par lui. De plus, il doit soumettre une preuve que, malgré ses conseils donnés au client, celui-ci a insisté pour que l'intervenant responsable de la cause de la perte continue l'exécution des travaux.^[70]

[...]

[805] Les causes d'exonération dans les règles de droit commun sont énoncées à l'article 1470 C.c.Q. Il s'agit de la force majeure, faute d'un tiers ou du propriétaire.

[806] Bien que le législateur n'ait pas repris les moyens d'exonération élaborés par la jurisprudence avant 1994, en rapport avec la force majeure, la faute d'un tiers ou du propriétaire, ces moyens demeurent valables et peuvent être invoqués par tous les intervenants en construction dont l'entrepreneur général.

[807] La force majeure doit revêtir un caractère de gravité extrême que l'on ne peut prévoir.

[808] Quant à la faute d'un tiers, elle doit également être extérieure à la volonté de l'intervenant en construction, imprévisible et irrésistible. Ce tiers ne doit pas être une partie au contrat ni une personne qui participe aux travaux de construction. »

[Nous soulignons]

[185.] Dans l'affaire *Vu et Maisons Laprise inc.*⁷⁰, l'arbitre Michel A. Jeannot a examiné l'obligation de l'entrepreneur et a statué :

« Obligations de l'Entrepreneur – obligation de résultat; fardeau de preuve

[44] Quoiqu'il n'y ait pas d'automatisme à une caractérisation d'obligation de moyen ou de résultat^[19], **pour un entrepreneur construisant sous contrat d'entreprise^[20], celle-ci est généralement^[21] une obligation de résultat;**

[45] Dans un cadre d'activité de construction, on peut identifier, entre autre sous la plume de l'Hon. J.L. Baudouin (de notre Cour d'appel) **l'obligation de résultat, et le fardeau de preuve qui en découle,** comme :

« Obligation de résultat – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire^[22] [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. »^[23] (nos soulignés)

[46] **Cette obligation de résultat est concrétisée, s'appuyant sur notre Cour d'appel^[24] et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel) :**

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »^[25] (nos soulignés)

⁷⁰ 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN).

[47] Dans le cadre d'une obligation de résultat, comme aux présentes, entre autre de cette obligation de bonne exécution technique des travaux, agissant avec prudence et diligence, l'absence du résultat fait présumer de la faute et les Bénéficiaires n'ont pas à faire la preuve d'une faute, uniquement de l'absence du résultat prévu; ceci peut être établi de diverses façons telle entre autre la présence d'une non-conformité de certains travaux aux stipulations contractuelles ou aux règles de l'art. Rappelons finalement les dispositions de l'art. 2100 al. 2 C.c.Q. qui stipule que l'Entrepreneur sous obligation de résultat ne peut alors se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure;

[48] Notre jurisprudence le souligne, tel cet extrait de notre Cour d'appel dans l'affaire Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion et Canron sous la plume du juge Beauregard :

« Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite. »^[26]

et la doctrine est d'ailleurs au même effet :

« Le débiteur d'une obligation de résultat est tenu non seulement d'accomplir un fait, mais aussi de fournir un résultat précis. L'absence de ce résultat fait présumer la faute de l'entrepreneur ou du prestataire de services. Pour engager la responsabilité de ces derniers, le client n'a pas à faire la preuve d'une faute. Il lui suffit de démontrer le défaut au résultat convenu. »^[27] (nos soulignés)

[...]

[61] En sommaire, le Tribunal considère que l'Entrepreneur, dans le cadre des présentes:

[61.1] est tenu à une obligation unilatérale d'information qui se doit d'être juste, correcte et conforme aux règles de l'art;

[61.2] est tenu à une obligation de résultat et ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure;

[61.3] est sous obligation de bonne exécution des travaux non seulement conformes aux obligations découlant de toute entente ou contrat mais aussi entre autres des règles de l'art et usages de l'industrie, chacune une obligation de résultat;

[62] Force est d'admettre (ceci n'est pas contester par l'Entrepreneur) qu'il a failli à son obligation de résultat. Le toit et son assemblage (ou ses matériaux) ne sont pas conformes aux règles de l'art en raison, entre autre, du caractère impropre du choix de matériaux. »

[Caractères gras ajoutés]

[186.] Dans l'affaire *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 357 inc.*⁷¹, l'arbitre Jean Philippe Ewart a aussi examiné l'obligation de l'entrepreneur et a statué :

« Obligations de l'Entrepreneur – bonne exécution – prudence et diligence »

[69] La base législative des obligations de l'entrepreneur au contrat d'entreprise se retrouve à l'article 2100 C.c.Q. qui, nous notons, est d'ordre public de protection^[6] et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence et se conforme aux usages et règles de son art :

« 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ».

[70] Dans l'affaire D'Aoust c. Lanthier^[7] la juge Landry commente l'obligation d'agir 'avec prudence et diligence' de l'Entrepreneur énoncée à l'art. 2100, citant et souscrivant aux définitions suivantes^[8] :

« Le Code civil du Québec utilise ensemble, à plusieurs reprises les mots «prudence et diligence» dans le but de forcer les personnes qui posent des actes dans l'intérêt d'autrui à le faire conformément à la norme de conduite objective et abstraite de la personne avisée, placée en semblables circonstances.

Prudence : Qualité de la personne qui, réfléchissant à la portée et aux conséquences de ses actes, prend les mesures nécessaires pour éviter qu'ils ne constituent une source de dommage pour autrui».

(nos soulignés)

⁷¹ 2021 CanLII 108200 (QC OAGBRN).

Obligation de résultat – Plans et devis et Règles de l'art.

[71] Les auteurs Edwards et Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur*^[9] soulignent, reprenant les termes de l'art. 2100 C.c.Q., et concluent :

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. De même, il répond envers le client de la faute du professionnel qu'il a engagé pour l'assister dans l'exécution de ses obligations. Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »

(nos soulignés)

[72] L'obligation de l'Entrepreneur au contrat d'entreprise est spécifiquement prévue comme obligation de résultat, non seulement quant aux obligations prévues au contrat et aux plans et devis mais aussi quant au respect des règles de l'art et de la conformité aux usages de l'industrie, tel que le souligne le Pr Karim sous son ouvrage *Contrats d'entreprise*:

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. »

(nos soulignés)

[...] En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat»^[10]

[ndlr : l'auteur citant les décisions citées en note^[11] et mon commentaire subséquent].

[73] Ceci est d'ailleurs confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel qui entre autres dans l'affaire *Construction RSR c. Acier St-Denis* (citant inter alia un autre arrêt de la Cour d'appel dans *Giustini*) :

« De plus, les tribunaux reconnaissent qu'à défaut d'exigences contractuelles, de plans et de devis, l'entrepreneur doit exécuter les travaux selon les règles de l'art (*Pichette c. Bouchard*, [1957] C.S. 18, à la p. 21).

Celui-ci ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art (*Giustini c. Expo ornemental inc.*, 2007 QCCA 417 au para. [7]; et *Nardolillo c. Caruso*, J.E. 87-710 (C.A.)).»^[12]

(nos soulignés)

[187.] Dans l'affaire *Rioux et Construction SMB Dallaire inc.*⁷², l'arbitre Roland-Yves Gagné a appliqué la décision *Vu et Maisons Laprise inc.* de la manière suivante :

« [94] L'Entrepreneur a l'obligation de résultat de fournir un bâtiment résidentiel qui soit conforme aux plans et devis;

[...]

[95] L'article 2100 du Code civil stipule :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et **de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.** Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[96] En 2007 dans l'arrêt *Yvon Groulx et Ginette Herard c. Habitation unique Pilacan inc. et J.P. Lauzon et als. Inc.*^[4] et en 1999 dans l'arrêt *Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*^[5], la Cour d'appel a repris le passage suivant de son arrêt de 1998 dans *Contré c. L.B.C. Entrepreneur général inc.*^[6], où l'honorable juge Brossard a fait remarquer ceci :

L'acquéreur d'une maison en voie de construction, non terminée lors de l'offre d'achat acceptée, consentie sur représentation verbale que la maison, une fois complétée, serait identique à celle visitée par l'appelant et déjà presque complétée, a le droit de tenir pour acquis que la maison dont il se porte acquéreur, une fois complétée, comme d'ailleurs la maison « modèle », sera conforme aux plans et devis et au Code du bâtiment. **À mon avis, toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non.**

[...]

[98] En 2012, la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*^[9], sous la plume de l'Hon. Pierre J. Dalphond :

[7] L'article 2120 C.c.Q. ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert aucune preuve de faute et**

⁷² 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN).

appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction.

[99] En 2016, dans l'arrêt Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.[10], la Cour d'appel reprend la définition de « malfaçons » fournie par les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore et reprend l'affirmation de l'honorable juge Brossard :

15. 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. ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »

[100] Le Code civil stipule aussi à l'article 1561 C.c.Q. :

1561 Le créancier ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû, quoique ce qui est offert soit d'une plus grande valeur.

[100.1] cet article est cité par la Cour d'appel dans Labrie c. Vanasse^[11] :

[8] À proprement parler, il ne s'agit pas d'une situation de vice caché, mais bien d'un manquement du vendeur à l'obligation de délivrance que lui imposent les articles 1561 et 1716 C.c.Q. Cette obligation comprend celle de délivrer un bien rigoureusement conforme à celui qui a été convenu. ;

[100.2] cet article est cité par la Cour supérieure dans 9188-6432 Québec inc. c. Construction Bernard Anctil^[12] :

[63] Il s'agit d'un recours en dommages découlant de l'inexécution d'un contrat de construction participant de la théorie générale des contrats, article 1433 C.c.Q. Le non respect des engagements contractuels est générateur de dommages même si la construction était conforme au Code du bâtiment. [...]

[65] Le Tribunal rappelle que le créancier d'une obligation, ne peut être contraint de recevoir autre chose que ce qui lui est dû (1561 C.c.Q.). Il est en droit d'exiger la réalisation de l'obligation ou de son paiement.

[66] Dans le dossier l'on exigeait l'exécution de l'obligation de construire selon les plans et devis (1601 C.c.Q.).

Décisions rendues citant le Règlement

[101] Dans l'affaire 9056-1457 Québec inc. c. Chartier^[13], la Cour supérieure rappelle que le Règlement donne effet à l'obligation de garantie de l'entrepreneur :

[11] Il semble important de rappeler qu'il s'agit d'un règlement d'ordre public et que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est un mécanisme qui a été mis en place d'abord par l'APCHQ, puis encadré et imposé par le législateur, pour protéger les acquéreurs de maisons neuves et pour « garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur »^{[5][14]}. Le but du Règlement est de toute évidence de donner effet à l'obligation de garantie de l'entrepreneur et de s'assurer que les acquéreurs de maisons neuves sont protégés efficacement contre les malfaçons, et ce, même si l'entrepreneur avec qui ils ont fait affaire est devenu insolvable ou refuse ou est incapable d'honorer la garantie.

[102] Dans l'affaire produite par l'Administrateur à l'audience (ce paragraphe est d'ailleurs surligné par sa procureure) MV et al. c. Les Constructions Raymond et Fils et Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abritat Inc.^[15], notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, définit ainsi la malfaçon (nous y reviendrons ci-après) :

[64] Le Tribunal considère que la malfaçon s'entend donc du fruit d'un travail fait avec des matériaux déficients ou d'un travail mal fait, mal exécuté; ainsi clairement selon la jurisprudence et la doctrine d'un **manquement à des conditions expresses tels dans des plans et devis.**

[103] Dans l'affaire Vu et Maisons Laprise inc.^[16], notre confrère Michel A. Jeanniot, arbitre, écrit :

[61] En sommaire, le Tribunal considère que l'Entrepreneur, dans le cadre des présentes:

[61.1] est tenu à une obligation unilatérale d'information qui se doit d'être juste, correcte et conforme aux règles de l'art;

[61.2] **est tenu à une obligation de résultat et ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant force majeure;**

*[61.3] est sous obligation de bonne exécution des travaux non seulement **conformes aux obligations découlant de toute entente ou contrat** mais aussi entre autres des règles de l'art et usages de l'industrie, chacune une obligation de résultat; »*

[Caractères soulignés ajoutés]

[188.] Dans l'affaire *Oigny et 2945-6316 Québec inc. (Construction GL enr.)*⁷³, l'arbitre Jean Philippe Ewart a examiné l'obligation de résultat de l'entrepreneur ainsi que son obligation de renseignement envers un bénéficiaire, et a statué :

« C. Obligation de l'Entrepreneur - de moyen ou de résultat

(1) Nature de l'obligation

[63] Les entrepreneurs sont généralement assujettis à une obligation générale de prudence et diligence (2100 C.c.Q.) : Les tribunaux et auteurs de doctrine s'entendent à l'effet que l'intensité et l'étendue des obligations peuvent varier en fonction de la nature des services ou de l'ouvrage visé, ainsi que des stipulations contractuelles applicables, mais qu'en pratique, l'entrepreneur en construction est généralement tenu à une obligation de résultat.^[9]

[64] L'auteur Vincent Karim^[10] décrit cette obligation comme suit:

349. [...] En général, il est reconnu que l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu à une obligation de résultat quant à la qualité de l'ouvrage réalisé et quant à sa conformité aux stipulations du contrat et aux règles de l'art. Cela étant dit, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre être tenu à une obligation de moyens, en cherchant une interprétation favorable de l'article 2100 C.c.Q. Au contraire, sa responsabilité doit être déterminée selon les critères régissant les obligations de résultat, de sorte que seule la preuve d'un cas de force majeure, au sens de l'article 1470 C.c.Q. peut servir de cause d'exonération.

[Nos soulignés] [Références omises]

[...]

*[66] Quoi qu'il en soit, **la construction d'un bâtiment résidentiel**, tant dans le cadre d'un contrat à forfait qu'à coût majoré, ainsi que des travaux de rénovations et de finition, sont généralement considéré parmi les ouvrages pour lesquels une obligation de résultat s'applique.^[12] Un entrepreneur, en tant qu'expert dans son domaine, est également tenu de s'informer adéquatement, ainsi que de fournir à son client les renseignements et conseils nécessaires. »*

⁷³ 2025 CanLII 143883 (QC OAGBRN).

[Nos soulignés]

[189.] Dans *Deguisse*⁷⁴ le juge Richard a traité de l'obligation de résultat du vendeur professionnel au titre de la garantie de qualité. Il a statué :

« 7.3 La notion de ... vendeur professionnel

[830] La notion ... de vendeur professionnel revêt une grande importance dans l'analyse que doit faire le Tribunal pour qualifier les contrats des divers intervenants aux dossiers.

[...]

[834] Le droit civil québécois a identifié trois catégories de vendeurs présumés connaître les vices de la chose vendue et les rend responsables des dommages subis par l'acheteur : le fabricant, le vendeur professionnel (spécialisé ou non) et le vendeur non professionnel.

[...]

7.8 Les entrepreneurs

[1094] Les recours exercés par les propriétaires contre les entrepreneurs sont contractuels et découlent de contrat d'entreprise ou de contrat de vente.

[1095] En effet, plusieurs propriétaires ont soit fait construire leur maison par l'entrepreneur soit ont acheté de l'entrepreneur une maison construite par ce dernier, alors qu'il agissait comme promoteur, ce que l'article 2124 prévoit. Cet article se lit comme suit :

« 2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

1991, c. 64, a. 2124. »

[1096] Il suffit de dénombrer le nombre de recours entrepris contre certains entrepreneurs pour constater que ces derniers agissaient souvent comme promoteurs.

[1097] De toute façon, qu'il agisse comme promoteur ou comme entrepreneur, ils sont assimilés par l'effet de l'article 2124 à des entrepreneurs.

[1098] Les propriétaires fondent leur recours en invoquant les présomptions de responsabilité de l'article 2118 ainsi que les obligations et garanties de qualité du vendeur prévues aux articles 2103 et 1726 et suivants du Code civil du Québec.

⁷⁴ *Deguisse c. Montminy*, supra.

[1099] Pour leur part, la GMN et QH fondent leur recours sur les contrats d'adhésion au plan de garantie signé par les entrepreneurs ainsi que sur les dispositions du règlement régissant le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[1100] Eux aussi invoquent de toute façon les dispositions de l'article 2118. »

[Nous soulignons]

[190.] En l'espèce, les vice affectant les cadres et la porte du vestibule résultent des facteurs suivants :

[190.1] l'Entrepreneur ignorait les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015; et

[190.2] l'Entrepreneur s'est fié aux plans et devis préparés par son architecte, lequel l'a par la suite informé que les dimensions figurant aux plans et devis qu'il avait préparés étaient erronées.

[191.] La méconnaissance par l'Entrepreneur des dimensions prescrites à l'article 9.5.5.1 CNB 2015, conjuguée à l'erreur de l'architecte, a entraîné le caractère défectueux de la porte et du cadre du vestibule.

[192.] L'Entrepreneur, en sa qualité de constructeur professionnel titulaire d'une licence pour la construction de bâtiments résidentiels neufs, aurait dû connaître les exigences prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015. Le fait que l'Entrepreneur se soit fié aux plans et devis de l'architecte ne change rien à ce résultat, puisqu'il est présumé avoir eu connaissance du vice.

[193.] Au Québec, l'obligation de garantie légale du vendeur ne relève ni du contrat ni d'une promesse commerciale, mais constitue une obligation d'ordre légal imposée par l'article 1726 C.c.Q. Elle existe indépendamment du Contrat de garantie, et l'Entrepreneur ne peut s'en soustraire contractuellement à l'égard du Bénéficiaire.

[194.] Ainsi, l'Entrepreneur, en vertu de l'article 1726 C.c.Q. et du Contrat de garantie, est tenu de garantir au Bénéficiaire que l'Immeuble est, au moment de la vente, exempt de vices cachés le rendant impropre à l'usage auquel il est destiné. En l'espèce, la porte défectueuse du vestibule rend l'Immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné.

[195.] De plus, l'Immeuble a été reçu le 5 juin 2024⁷⁵; l'Entrepreneur est réputé avoir su que la porte du vestibule était défectueuse et constituait un vice caché, celle-ci ne respectant pas l'article 9.5.5.1 CNB 2015⁷⁶.

⁷⁵ Article 25 du *Règlement*; pièce A-10, Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur.

[196.] L'article 1729 C.c.Q. crée une présomption qui joue fortement en faveur du Bénéficiaire : l'Entrepreneur, étant un vendeur professionnel et un expert en construction, est présumé avoir eu connaissance du vice au moment de la vente.

[197.] En l'espèce, l'Entrepreneur, qui a admis ne pas connaître les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015, a suivi les plans et devis de l'architecte. La porte et les cadres du vestibule étaient défectueux dès leur installation. Le vice caché existait au moment de la vente de l'Immeuble, et la présomption de connaissance est devenue un fait avéré après le 7 juin 2024, comme le confirment les gestes posés par l'Entrepreneur pour remplacer la porte et les cadres défectueux du vestibule dans les immeubles construits par la suite.

(b) DÉNONCIATION DU VICE ET CONSÉQUENCES

[198.] L'article 1739 C.c.Q. prescrit l'obligation et l'exception applicables à la dénonciation du vice par le Bénéficiaire, par avis écrit donné à l'Entrepreneur et à l'Administrateur :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

1991, c. 64, a. 1739.

1739. A buyer who ascertains that the property is defective shall give notice in writing of the defect to the seller within a reasonable time after discovering it. Where the defect appears gradually, the time begins to run on the day that the buyer could suspect the seriousness and extent of the defect.

The seller may not invoke the tardiness of a notice from the buyer if he was aware of the defect or could not have been unaware of it.

1991, c. 64, a. 1739; I.N. 2014-05-01; I.N. 2015-11-01.

[Nous soulignons]

[199.] Les articles 27.3° et 27.4° du *Règlement* prescrivent l'obligation imposée au Bénéficiaire de dénoncer le vice par avis écrit donné à l'Entrepreneur et à l'Administrateur :

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:

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et

27. The guarantee of a plan, where the contractor fails to perform his legal or contractual obligations after acceptance of the private portion or the common portions, shall cover

(3) repairs to non-apparent poor workmanship existing at the time of acceptance and

⁷⁶ Article 1729 C.c.Q.

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 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;

discovered within 1 year after acceptance as provided for in articles 2113 and 2120 of the Civil Code, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the poor workmanship;

(4) repairs to latent defects within the meaning of article 1726 or 2103 of the Civil Code which are discovered within 3 years following acceptance, and notice of which is given to the contractor and to the manager in writing within a reasonable time following the discovery of the latent defects within the meaning of article 1739 of the Civil Code;

[Nous soulignons]

[200.] Les clauses 9.3 et 10.1 du Contrat de garantie ainsi que les articles 27.3° et 27.4° du *Règlement* imposent des obligations concordantes : le Bénéficiaire doit aviser l'Entrepreneur par écrit et transmettre une copie ou un avis écrit équivalent à l'Administrateur. Malgré des différences de formulation, l'exigence légale est identique :

« 9. GARANTIE CONTRE LES MALFAÇONS

9.3 Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légale à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première année suivant la Réception du bâtiment à condition que telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte.

Article 10. GARANTIE CONTRE LES VICES CACHÉS

10.1 Sous réserve des limites et exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices cachés qui affectent le Bâtiment découverts dans les trois (3) années de la Réception du bâtiment à condition que de tels vices soient dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte ou survenance ou, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où le Bénéficiaire a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »

[Nous soulignons]

- [201.] Cette double dénonciation constitue une condition impérative d'application de la garantie prévue à l'article 27 du *Règlement* et doit être effectuée dans un délai raisonnable suivant la réception de la partie privative, soit dans l'année suivant la découverte s'agissant d'une malfaçon (art. 27.3°), soit dans les trois ans suivant la découverte s'agissant d'un vice caché (art. 27.4°).
- [202.] Le Code civil du Québec prescrit que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur la qualité du bien vendu. Le bien doit être exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné.
- [203.] Dans l'affaire *St-Félix-de-Kingsey (Municipalité de) c. Vincelette*⁷⁷, la Cour supérieure a interprété et appliqué l'article 1739 C.c.Q. :

« [18] L'article 1739 C.c.Q. oblige l'acheteur qui constate que le bien est affecté d'un vice à dénoncer celui-ci au vendeur dans un délai raisonnable, par écrit.

[19] De même, l'article 1739 C.c.Q. empêche le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, de se plaindre d'une dénonciation tardive, donc au-delà du délai raisonnable. Cette précision du législateur rejoint le régime des vices de consentement, en ce que le vendeur qui omet de dénoncer le vice connu commet une fraude civile^[15].

[...]

[21] D'ailleurs, le vendeur qui peut se plaindre que la dénonciation n'a pas eu lieu dans un délai raisonnable a le fardeau de la preuve et doit prouver une lacune à cet égard^[16].

[22] Certaines circonstances, dont les propos trompeurs ou faussement rassurants du vendeur, peuvent fausser la compréhension par l'acheteur des vices découverts de sorte que le délai raisonnable n'aura pas commencé à courir ou devra être prolongé, selon le cas^[17].

[23] Le dol ou la fraude du vendeur peut non seulement influencer l'appréciation du délai raisonnable de la dénonciation, mais aussi transformer un vice apparent en vice caché^[18].

[24] Des installations septiques non conformes au Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées^[19] (le « Règlement ») constituent un vice caché, même si ces installations ont été construites avant l'entrée en vigueur du règlement^[20].

2. DOL ET FRAUDE : RÈGLES DE DROIT APPLICABLES

[25] À l'article 1399, le Code civil du Québec énonce une règle fondamentale de tout contrat, qui doit résulter du consentement libre et éclairé de chaque partie.

⁷⁷ 2009 QCCS 5392 (CanLII).

[26] L'article 1401 C.c.Q. énonce les conditions auxquelles l'erreur résultant du dol peut vicier le consentement :

Art. 1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[27] Alors, le dol ne découle pas seulement de propos trompeurs; il y a dol également quand on omet de divulguer un renseignement important quand c'est le temps de le faire.

[28] Si le vendeur se rend coupable de dol au sujet d'un vice caché du bien, l'acheteur peut, en plus d'invoquer la garantie de qualité du bien vendu, se pourvoir en dol^[21].

[29] Le dol peut entraîner des recours contre le vendeur même en cas de vice apparent^[22].

[...]

[31] La formalité de l'article 1739 C.c.Q., d'une dénonciation dans un délai raisonnable, n'existe pas en situation de dol^[24]...

[32] La jurisprudence souligne que les principes régissant le dol constituent un cas d'application des règles fondamentales de bonne foi en matière contractuelle^[26] et rappelle que la mauvaise foi du vendeur lorsqu'il décrit l'état du bien, constitue un dol. »

[Nous soulignons]

- [204.] Dans l'affaire *St-Félix-de-Kingsey (Municipalité de)*, la Cour supérieure précise la portée de l'article 1739 C.c.Q. relatif à la dénonciation des vices cachés. D'abord, l'acheteur qui découvre un vice doit le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable.
- [205.] Toutefois, le vendeur qui connaissait le vice, ou qui ne pouvait raisonnablement l'ignorer, ne peut invoquer le caractère tardif de la dénonciation pour s'exonérer : cette limite s'apparente au régime des vices de consentement, le silence du vendeur informé pouvant constituer une fraude civile.
- [206.] En somme, suivant l'affaire *St-Félix-de-Kingsey (Municipalité de)*, la connaissance du vice par l'Entrepreneur, le débiteur de la garantie (ou l'impossibilité de l'ignorer), de même que son silence ou ses assurances trompeuses, peuvent neutraliser un moyen de défense fondé sur le retard dans la dénonciation, et le fardeau de prouver ce retard repose sur celui qui l'invoque.

- [207.] La Cour supérieure a par ailleurs précisé que la formalité prévue à l'article 1739 C.c.Q., soit la dénonciation dans un délai raisonnable, ne trouve pas application en situation de dol⁷⁸.
- [208.] Le même principe s'applique à l'obligation de bonne foi imposée à l'Entrepreneur, laquelle comprend le devoir d'agir de bonne foi pendant toute la durée du Contrat de garantie, question qui sera examinée plus en détail ci-après.
- [209.] La Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd* a confirmé que la dénonciation écrite constitue une condition de fond à l'exercice des droits à la garantie⁷⁹.
- [210.] Elle a pour finalité de permettre au débiteur de l'obligation (l'Entrepreneur ou l'Administrateur) de vérifier le vice, d'en évaluer l'étendue et de procéder aux travaux correctifs. En règle générale, l'absence de dénonciation est fatale au recours, sous réserve d'exceptions limitées, et les conséquences de tout retard ou de toute omission doivent être appréciées à la lumière de la preuve et du préjudice qui en résulte, le cas échéant.
- [211.] Dans *Claude Joyal inc.*, la Cour d'appel a précisé les exigences juridiques applicables à la dénonciation des vices⁸⁰:

« **II. La dénonciation : conditions et finalités**

...

[23] *Inspiré de cette approche, notre droit civil exigeait, avant 1994, que l'acheteur intente son action avec diligence raisonnable après la découverte d'un vice (art. 1530 C.c.B.-C.). Lors de la réforme du Code civil, cette exigence a toutefois été abandonnée au profit de celle de la dénonciation écrite, le législateur ayant voulu déjudiciariser, dans la mesure du possible, les rapports entre l'acheteur et le vendeur d'un bien affecté d'un vice (Edwards, par. 415).*

[24] *La dénonciation, aussi appelée préavis, avis et parfois mise en demeure, est donc une nouvelle condition de garantie légale contre les vices. Cette exigence, prévue au Code civil du Québec, s'applique ... en cas ... de vice de qualité.*

[25] *Les articles 1738 et 1739 C.c.Q. stipulent que cette dénonciation doit être écrite ... que dans le cas d'un vice de qualité, elle doit décrire le vice. Cette condition de forme ne semble cependant pas impérative, la jurisprudence ayant parfois validé une dénonciation uniquement verbale (Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Michelle*

⁷⁸ *St-Félix-de-Kingsey (Municipalité de) c. Vincelette*, supra, [paragr. 31]

⁷⁹ 2014 QCCA 588 (CanLII), [paragr. 30].

⁸⁰ *Ibid.*

CUMYN, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, par. 168).

[26] Cette dénonciation doit aussi être donnée dans un délai raisonnable de la connaissance du vice allégué, sauf si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer le vice (art. 1738 C.c.Q., 2e al. et art. 1739 C.c.Q., 2e al.), sous réserve toutefois du délai de prescription. L'ancien droit admettait également que lorsque le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, il ne pouvait bénéficier de l'écoulement du délai raisonnable.

[27] La finalité de la dénonciation est ainsi décrite par le professeur Jobin :

167 – Préavis. Droit du vendeur de remédier à son défaut –
[...]

La raison d'être de ce préavis est de permettre au vendeur de vérifier s'il s'agit bien d'un vice couvert par la garantie, de constater les dommages causés le cas échéant et, s'il y a lieu, d'effectuer la réparation ou le remplacement du bien à un coût inférieur à celui d'un tiers engagé par l'acheteur. [...]

[28] La jurisprudence et la doctrine reconnaissent généralement que la dénonciation est une condition de fond à l'exercice du droit à la garantie.

[29] À cet égard, dans Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III, 2006 QCCA 781, la Cour, sous la plume de la juge Bich, s'exprime ainsi :

[157] Une comparaison avec l'article 1739 C.c.Q. confirme cette interprétation. L'article 1738 C.c.Q. établit en effet pour le régime de la garantie du droit de propriété (articles 1723 à 1725 C.c.Q.) une exigence analogue à celle qu'édicte l'article 1739 C.c.Q. en matière de dénonciation du vice caché et elle devrait recevoir une interprétation semblable, qui ne soit ni plus ni moins sévère. L'article 1739 énonce que :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[158] Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de

l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

Bien que le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait pas l'ignorer ne puisse se plaindre d'avoir reçu un avis tardif, il a quand même droit de recevoir un avis écrit de l'existence du vice avant que l'acheteur n'intente des procédures contre lui; seule est supprimée, à l'égard d'un tel vendeur, l'obligation de l'aviser dans un délai raisonnable. Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.

(L'italique est dans le texte)

[159] L'auteur indique dans ce passage que l'acheteur doit donner ce préavis avant d'intenter les procédures mais, vu le but du préavis, tel qu'expliqué plus haut (voir supra, paragr. [152]), il faut comprendre que l'acheteur doit donner ce préavis avant même de procéder aux réparations : on ne peut pas, autrement, parler de dénonciation.

[160] La comparaison des articles 1738 et 1739 C.c.Q. mène donc à la conclusion que le vendeur a le droit de recevoir une dénonciation écrite du problème, même s'il connaît ou est présumé connaître ce dernier.

[30] En d'autres mots, la dénonciation constitue une condition de mise en œuvre de la garantie, hormis en certaines circonstances, notamment en cas d'urgence, de négation de responsabilité du vendeur au fait du vice, ou encore de renonciation, expresse ou implicite, à la dénonciation (Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 701; Pierre-Gabriel Jobin, supra, par. 168; Optimum, société d'assurances inc. c. Trudel, 2013 QCCA 716, par. 17; Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay, 2008 QCCA 2216, par. 7; Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III, par. 161). Ces exceptions avaient également été reconnues sous l'ancien droit (Quintas c. Gravel, 1993 CanLII 3582 (C.A.)).

[31] Il s'ensuit que le défaut de dénoncer s'avérera généralement fatal à une demande en justice pour récupérer les coûts de réparations (Immeubles de l'Estuaire; Quintas).

[32] Par contre, si le bien est complètement détruit, il ne saurait être question de réparation, ni même de possibilité d'inspection pour tenter de découvrir la cause de sa perte.

[33] En pareil cas, la Cour refuse de prononcer l'irrecevabilité du recours, préférant laisser le tout au juge du fond (Jobin, *supra*, par. 168-169; *Hino Diesel Truck (Canada) Ltd c. Intact, compagnie d'assurances (Compagnie d'assurances ING du Canada)*, 2011 QCCA 1808, par. 10; *Promutuel Deux-Montagnes, société mutuelle d'assurances générales c. Venmar Ventilation inc.*, 2007 QCCA 540, par. 19-20).

[34] Dès lors, que dire de la situation où la dénonciation n'apprendrait rien au fabricant qu'il ne sache déjà?

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur – ces dispositions étant inspirées de la Loi sur la protection du consommateur, L.R.Q., c. P-40.1, et de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises^[3] (« Convention de Vienne ») – je suis d'avis que 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, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[36] L'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation, plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur, est une solution que valide le professeur Jobin :

169 - Préavis. Sanction - Le préavis constitue une condition de fond de la garantie. Comme dans l'ancienne jurisprudence, lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit donc en principe être rejetée, selon la jurisprudence. Il s'agit certes d'une sanction sévère. Elle est justifiée quand l'acheteur a réparé le bien ou l'a revendu sans laisser au vendeur la chance de vérifier s'il s'agit bel et bien d'un vice couvert par la garantie, notamment. Il n'en reste pas moins que cette technicalité » permet alors au vendeur d'échapper à toute sanction alors que normalement l'acheteur aurait droit au moins à une réduction du prix, ou souvent à la résolution, ainsi qu'à des dommages-intérêts dans bien des cas. C'est ce qui explique les nombreuses dispenses de préavis, signalées plus haut. Pour cette même raison, on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un

ajustement à la baisse de la réduction du prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte.

Une comparaison avec la Convention de Vienne, l'une des sources principales de notre article 1739, plaide en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis. En effet, cette convention présente deux facettes sur ce point précis : d'une part, elle fait de l'envoi du préavis une obligation stricte que l'acheteur doit respecter sous peine de déchéance (article 39, paragraphe 1); d'autre part, elle laisse subsister la réduction du prix et les dommages-intérêts quand l'acheteur n'a pas donné le préavis selon les prescriptions mais qu'il présente une excuse raisonnable (supra no 148) et - exception remarquable - elle exempte l'acheteur de tout avis quand le vendeur connaissait ou est présumé avoir connu la non-conformité (article 40).

[Soulignement ajouté; références omises]

[37] En somme, l'appréciation des conséquences d'un défaut de dénonciation ne peut que relever du juge qui entendra la preuve. En revanche, cela pourrait avoir une incidence sur le poids de la preuve qui sera présentée de part et d'autre (Promutuel, par. 21). »

[Caractères gras ajoutés]

- [212.] Le juge Dalphond a souligné que, puisque les dispositions relatives à la garantie légale de qualité ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur, le défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doit correspondre à un préjudice réel subi par le vendeur, et non à un simple préjudice de droit⁸¹.
- [213.] La Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt *Wärtsilä Canada inc. c. Transport Desgagnés inc.*⁸², rappelle qu'en matière de vente par un vendeur professionnel, deux présomptions trouvent application : celle de l'existence du vice au moment de la vente (article 1729) et celle de la connaissance du vice par le vendeur, celui-ci étant présumé de mauvaise foi.
- [214.] La Cour d'appel a indiqué que le vendeur ne peut invoquer une clause limitative de responsabilité sans avoir repoussé cette présomption, et que pour ce faire, il ne suffit pas de soulever des doutes quant à l'usage ou à l'entretien du bien par l'acheteur; il doit être démontré, selon la prépondérance des probabilités, que le vice résulte d'un usage inapproprié par l'acheteur.

⁸¹ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra, [paragr. 35].

⁸² 2017 QCCA 1471 (CanLII).

[215.] L'honorable juge Paul Vézina, J.C.A., s'est exprimé ainsi :

« [50] Le Code civil fait de l'obligation de garantie un élément essentiel de toute vente conclue par un fabricant ou un vendeur professionnel. Tout comme dans l'arrêt ci-dessus cité^[9] de la Cour suprême de l'Ontario « the condition (of fitness for a particular purpose) ... is made by law a part of the sale itself ».

[51] Les moyens de droit de Wärtsilä ne sont pas fondés. Le Code civil régit la vente intervenue et Wärtsilä ne pouvait limiter sa garantie. En outre, sa faute est prouvée et les clauses du contrat ne la dégagent pas de l'obligation de réparer le préjudice causé. »

[Nous soulignons]

[216.] L'honorable juge Paul M. Mainville, J.C.A., a exprimé l'opinion suivante :

« [79] First, under articles 1726 to 1730 of the C.C.Q. in the case of a sale by a professional seller, the latent defect is presumed to have existed at the time of the sale unless the seller ... proves, on a balance of probabilities, that the defect is due to improper use by the buyer; the seller is further presumed to have known the existence of the defect at the time of the sale.

[80] Second, the professional seller ... cannot rely on a limitation of liability clause unless it rebuts the presumption that it knew of the existence of the defect at the time of the sale; evidence of good faith or of ignorance of the defect or an honest belief in the adequacy of the product is not enough: ABB Inc. v. Domtar Inc., 2007 SCC 50, [2007] 3 S.C.R. 461, at paras. 56, 69, 72, 73 and 102-106. »

[Nous soulignons]

[217.] L'obligation de l'Entrepreneur en vertu de l'article 27.3° du *Règlement* consiste à réparer les vices résultant d'une malfaçon non apparente au sens des articles 2113 et 2120 C.c.Q. L'article 2113 énonce que le Bénéficiaire « *conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents* », tandis que l'article 2120 prévoit que l'Entrepreneur et l'architecte sont « tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception » de la partie privative.

[218.] En vertu de l'article 27.4° du *Règlement*, l'Entrepreneur est tenu de réparer les vices cachés au sens des articles 1726 ou 2103 C.c.Q. L'obligation de dénonciation est quant à elle prescrite par l'article 1739 C.c.Q., lequel prévoit que l'Entrepreneur « *ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive* » du Bénéficiaire s'il « *connaissait ou ne pouvait ignorer le vice* ».

- [219.] L'Entrepreneur, ayant vendu l'Immeuble au Bénéficiaire, ne peut se prévaloir de l'absence de dénonciation s'il connaissait les vices affectant la porte et les cadres du vestibule ou ne pouvait l'ignorer.
- [220.] En l'espèce, l'Entrepreneur est présumé avoir eu connaissance des vices affectant la porte et les cadres du vestibule non seulement au moment de la vente de l'Immeuble, mais également au moment de la réception de la partie privative par le Bénéficiaire.
- [221.] De plus, dès le 7 juin 2024, l'Entrepreneur avait connaissance réelle de l'existence des vices affectant la porte et les cadres du vestibule, M. Ménard l'ayant informé que le mobilier du Bénéficiaire ne pouvait franchir la porte du vestibule sans que les cadres et la porte ne soient retirés.
- [222.] Par la suite, sans préciser ni fournir de délai précis, M. Larouche a admis avoir été informé par le fournisseur de portes que l'Entrepreneur devait utiliser des portes de 32 pouces dans le vestibule, plutôt que la porte de 30 pouces installée dans l'Immeuble du Bénéficiaire.
- [223.] De plus, l'Entrepreneur, dès qu'il a pris connaissance des problèmes rencontrés par le Bénéficiaire, a procédé à l'installation de portes de 32 pouces dans les vestibules des bâtiments alors en construction après le 7 juin 2024.
- [224.] En l'espèce, que les vices résultant d'une malfaçon ou qu'il s'agisse de vices cachés, cela ne change en rien l'issue découlant de la conduite de l'Entrepreneur et du manquement à son obligation d'informer le Bénéficiaire de l'existence des vices et de procéder à leur réparation.
- [225.] L'Entrepreneur avait l'obligation d'informer le Bénéficiaire, ce qu'il n'a pas fait; il avait l'obligation de réparer, ce qu'il n'a pas fait non plus.
- [226.] Le manquement fondamental de l'Entrepreneur à son obligation de bonne foi — en omettant d'informer le Bénéficiaire de l'existence des vices affectant la porte et les cadres du vestibule, et ce, conjugué à son silence et à son attente que le délai de garantie d'un an expire — constitue un dol, dispensant ainsi le Bénéficiaire de son obligation de dénoncer le vice.

(c) LA FINALITÉ DE LA DÉNONCIATION À L'ENTREPRENEUR

- [227.] La finalité de l'obligation de donner avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur a été expliquée par la Cour d'appel dans l'arrêt *Claude Joyal inc.*⁸³ la Cour d'appel était saisie du cas d'une moissonneuse-batteuse vendue par Claude Joyal et fabriquée par CNH, qui avait pris feu en 2008. L'assureur, ayant indemnisé l'acheteur puis récupéré une partie de ce déboursé en revendant les débris endommagés par le feu à l'acheteur, a poursuivi Claude

⁸³ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra.

Joyal pour la perte sur le fondement d'un vice caché. Claude Joyal a, à son tour, appelé en garantie CNH, le fabricant.

- [228.] CNH a demandé le rejet préliminaire de cet appel en garantie sur deux fondements : que le vice ne lui avait jamais été formellement dénoncé au préalable, comme l'exige l'article 1739 C.c.Q. entre intermédiaires professionnels, et que les débris endommagés par le feu — la seule preuve matérielle de la cause de l'incendie — avaient depuis été démantelés, la privant ainsi de la possibilité d'enquêter et, partant, d'une défense pleine et entière.
- [229.] Malgré l'absence admise d'avis préalable et l'indisponibilité de la carcasse, ces faits n'ont pas été jugés constituer une fin de non-recevoir à l'appel en garantie de Claude Joyal contre CNH.
- [230.] L'absence de dénonciation formelle, à elle seule, ne faisait pas échec au recours; son incidence sur le fond devait être appréciée par le juge du procès, et non constituer un motif préliminaire de rejet.
- [231.] Dans l'arrêt *Bérubé c. Lemay*⁸⁴, la Cour d'appel du Québec, bien qu'elle traitât de la question de savoir si un acheteur était tenu de mettre le vendeur en demeure par l'envoi d'une mise en demeure — a retenu ce qui suit :

« [20] La dénonciation et la mise en demeure sont « souvent utilisées de façon interchangeable en matière de garantie légale »^[4], même s'il s'agit de « deux devoirs conceptuellement et juridiquement indépendants possédant une logique, des objectifs et des règles distincts »^[5]. En principe, la mise en demeure a pour but de permettre au vendeur de vérifier le bien-fondé des prétentions de l'acheteur et doit l'enjoindre de corriger le vice dans un délai raisonnable^[6]. Elle sert donc « à avertir le débiteur du manquement à son obligation et à lui fournir une occasion d'y remédier »^[7].

[21] Les auteurs précisent que la mise en demeure poursuit les objectifs suivants :

699. [...] pour le débiteur, la mise en demeure est un rappel, parfois utile, que le temps est venu pour lui de payer et permet à ce dernier de minimiser les conséquences de son défaut de s'exécuter. Cet ultime rappel à l'ordre du débiteur défaillant constitue une application du devoir de bonne foi du créancier dans l'exécution de l'obligation (art. 1375 C.c.Q.) et permet d'éviter la judiciarisation inutile de certains litiges. En mettant l'accent sur le droit du débiteur à une dernière chance, le législateur québécois s'aligne sur un fort courant, dans les législations modernes, en faveur d'un droit du débiteur de remédier à son défaut (ou « right to cure »).^[8] »

⁸⁴ 2018 QCCA 395 (CanLII).

[232.] Dans son traité *Les obligations - Volume 2* (art. 1497 à 1707 C.c.Q.), 6e éd., Wilson & Lafleur, 2024, 6e éd., l'auteur Vincent Karim écrit :

« 1954. La dénonciation ... d'un vice caché doit être faite dans un délai raisonnable (art. 1738 et 1739 C.c.Q.), afin de permettre au vendeur de vérifier ... le bien lui-même, d'un vice caché. Cet avis invite le vendeur à faire les démarches qu'il juge nécessaires afin de déterminer si ... le vice caché existe et, le cas échéant, de s'assurer qu'il existait dès le moment de la vente. À l'issue de ces vérifications, le vendeur de bonne foi est en mesure d'offrir immédiatement à l'acheteur de procéder lui-même ... à la réparation du vice caché. Dans le cas où le vendeur ne manifeste pas son intention de remplir son obligation, toutefois, ou dans les cas où il nie toute responsabilité à l'égard des problèmes soulevés par l'acheteur ou fait une offre insuffisante compte tenu de leur ampleur, l'acheteur doit lui adresser une mise en demeure. Par ce deuxième moyen, il prévient le vendeur récalcitrant qu'il entend, si le défaut persiste, faire effectuer les réparations par un tiers et lui en réclamer les coûts. »

[Nous soulignons]

[233.] Les principes énoncés par les auteurs ainsi que par *Claude Joyal inc.* et *Bérubé* s'appliquent également à la dénonciation d'un vice résultant d'une malfaçon ou d'un vice caché.

[234.] Que le Bénéficiaire soit tenu de dénoncer à l'Entrepreneur et à l'Administrateur l'existence des vices affectant la porte et les cadres du vestibule en vertu des articles 1738 et 1739 C.c.Q. ou des articles 27.3° ou 27.4° du *Règlement*, l'objet de cette exigence demeure le même.

[235.] La dénonciation d'un vice répond à une finalité précise. Elle permet à l'Entrepreneur et à l'Administrateur d'inspecter le bien et de déterminer si un vice existe. Une fois l'existence du vice établie, l'Entrepreneur, en vertu du Contrat de garantie et du *Règlement*, est tenu de le réparer. À défaut par celui-ci de s'exécuter, il incombe alors à l'Administrateur de corriger le vice⁸⁵.

[236.] En l'espèce, le vice affectant la porte et les cadres du vestibule tenait aux dimensions du cadre et de la porte, lesquelles n'étaient pas conformes à l'article 9.5.5.1 CNB 2015.

[237.] Dans le contexte de la présente affaire, la dénonciation du vice aurait servi à avertir l'Entrepreneur et l'Administrateur de l'existence du vice et du manquement de l'Entrepreneur à l'exécution de ses obligations contractuelles et légales, lui fournissant ainsi l'occasion d'y remédier. L'obligation de

⁸⁵ Article 74 du *Règlement* : « Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé. »

l'Administrateur de réparer ne prend naissance que dans l'éventualité où l'Entrepreneur fait défaut de s'exécuter.

- [238.] En l'espèce, l'Entrepreneur est présumé avoir eu connaissance du vice affectant la porte du vestibule dès la signature du Contrat de garantie, le 28 février 2024⁸⁶.
- [239.] De façon plus significative, le Tribunal conclut que, dès le 7 juin 2024, l'Entrepreneur avait une connaissance réelle du vice affectant la porte du vestibule. Par la suite, l'Entrepreneur a été informé par son fournisseur de portes que des portes de 30 pouces ne pouvaient être installées dans les vestibules des bâtiments en construction, et que des portes de 32 pouces étaient requises.
- [240.] Plutôt que de réparer le vice dans l'Immeuble du Bénéficiaire, l'Entrepreneur a commencé à installer des portes de 32 pouces dans les bâtiments construits après le 7 juin 2024, corrigeant ainsi, pour les acheteurs subséquents, le vice même dont il savait l'existence dans l'Immeuble du Bénéficiaire.
- [241.] Ayant eu connaissance réelle du vice, l'Entrepreneur était, à compter de cette date, en mesure de vérifier l'existence et la gravité du vice et d'y remédier — soit précisément la possibilité que l'exigence de dénonciation décrite dans *Claude Joyal* vise à préserver. L'Entrepreneur n'a pas été privé de cette possibilité; il a simplement choisi de ne pas l'exercer⁸⁷.
- [242.] L'Entrepreneur a admis que l'écart de coût entre une porte de 30 pouces et une porte de 32 pouces était minime, et qu'il aurait remplacé la porte du vestibule si le Bénéficiaire avait dénoncé le vice dans un délai raisonnable après l'avoir découvert, plutôt qu'après l'expiration du délai de garantie.
- [243.] L'auteur Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge de la Cour supérieure, écrivait au sujet du devoir de dénonciation dans son ouvrage *Section II - Un régime d'indemnisation réprimant la non-dénonciation du vice connu, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson & Lafleur, 2008, en expliquant

⁸⁶ Article 1729 C.c.Q: « Lorsque le bien périt en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien, dans l'état où il se trouvait lors de la perte. 1991, c. 64, a. 1727 »; voir *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra, où la Cour d'appel a assimilé le vendeur au fabricant, tenu à la même responsabilité que le vendeur quant aux vices de qualité (paragr. 50).

⁸⁷ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra, où la Cour d'appel au paragraphes 67, 68 et 69 a décidé qu'un fabricant qui a connaissance de la perte du bien, mais qui choisit néanmoins de rester passif, attendant une poursuite directe ou un appel en garantie avant de demander une inspection, ne saurait sérieusement se plaindre d'avoir été privé de cette possibilité par l'acheteur.

que le devoir de dénonciation dans la garantie trouve son origine dans la théorie du dol en droit des obligations.

- [244.] Il rappelle que, historiquement, lorsque le vendeur connaissait un vice, il avait l'obligation légale de le « *montrer du doigt* » à l'acheteur, et que le devoir de dénonciation en garantie demeure une extension et une source indépendante de cette théorie du dol.
- [245.] Il souligne que, selon la doctrine québécoise et française, le dol consiste à provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui et implique une intention de tromper, et que l'article 1728 C.c.Q. repose sur la prémisse que la non-dénonciation d'un vice caché connu par le vendeur constitue un dol :

« 565 – Après certaines hésitations¹²⁵⁸, le Code civil du Québec a fini par reprendre la solution de l'ancien Code¹²⁵⁹. Le choix du législateur est dit fondé sur la « mauvaise foi¹²⁶⁰ » dont le vendeur fait preuve en passant sous silence un fait important. Bien que la mauvaise foi ne soit pas en tant que telle constitutive d'une responsabilité légale, elle l'est dans le cas à l'étude, car l'omission de dénoncer le vice caché connu constitue une fraude en droit.

566 – Rappelons toutefois que la théorie de la fraude contractuelle n'a pas été entièrement transposée dans la garantie. Celle-ci ne condamne pas en effet toute représentation ou omission frauduleuse quant à la qualité du bien, mais uniquement celle qui concerne le vice édilicien. Il faut donc que le vice, objet de la fraude, diminue l'usage du bien, outre qu'il soit inconnu de l'acheteur, antérieur à la vente, grave et occulte. La fraude interdite comporte donc nécessairement un élément de dol négatif, soit l'omission de dénoncer^{1260.1}; ...

[...]

577 – Le vendeur ayant connaissance du vice caché au moment de la vente est obligé de dénoncer l'existence de celui-ci à l'acheteur. En omettant de le faire, il se rend responsable de l'entier préjudice causé par le vice. Il reste à déterminer comment cette connaissance s'établit, en particulier si elle est soumise à une norme subjective ou objective.

578 – Selon la méthode subjective, il faudrait établir une connaissance véritable du vice par le vendeur au moment de la vente. Malgré sa pleine conscience de l'existence du vice, celui-ci a alors choisi de se taire. En revanche, suivant une norme d'appréciation objective, il suffirait d'établir que le vendeur aurait dû avoir connaissance du vice. La connaissance véritable n'est plus déterminante : le critère décisif devient la connaissance du vendeur raisonnable.

580 – À l'exception de certaines voix isolées¹²⁹¹, les tribunaux québécois ont, dans les faits, opté pour une évaluation subjective de cette connaissance¹²⁹². Il faut ici se rappeler l'origine du devoir de dénonciation dans la garantie. Celui-ci est dérivé de la théorie du dol du

droit des obligations¹²⁹³. Le contrat de vente mettait à la charge du vendeur une obligation de bonne foi. Lorsque celui-ci avait connaissance d'un vice édilicien, il était légalement tenu de le montrer du doigt à l'acheteur. Le devoir de dénonciation de la garantie demeure donc une extension et une source indépendante de la théorie du dol. Or, la doctrine, tant québécoise¹²⁹⁴ que française¹²⁹⁵, est formelle sur la question : le dol est le fait de provoquer « volontairement¹²⁹⁶ » une erreur dans l'esprit d'autrui. En particulier, « il ne peut y avoir dol que lorsque son auteur a l'intention de tromper autrui et de l'induire en erreur; le dol suppose, donc, une malveillance consciente et voulue¹²⁹⁷ ». Ainsi, le dol ne peut être établi en l'absence d'une intention de tromper. De même, dans le cas de la garantie, l'acheteur doit démontrer que l'omission de révéler le vice caché était motivée par un souci malhonnête du vendeur. La norme d'évaluation de la connaissance du vice est alors subjective. Il ne suffit pas d'établir que le vendeur aurait dû connaître la présence du vice; cette connaissance devait être réelle. C'est donc avec raison que les tribunaux québécois ont parfois fondé leur analyse de la connaissance du vice en vertu de la garantie sur la présence ou non du dol. Si le tribunal conclut au dol, le vendeur est tenu de réparer l'entier préjudice subi¹²⁹⁸; dans le cas contraire, ce dernier bénéficie d'une immunité relative au préjudice n'affectant pas le bien vendu¹²⁹⁹.

581 – Ainsi, l'article 1728 C.c.Q. est fondé sur la prémisse que la non-dénonciation du vice caché connu constitue un dol. Ce précepte se justifiait parfaitement lorsque le vice se résumait à une déficience reconnaissable par tous. Cependant, l'interprétation extensive du vice dans la garantie moderne peut requérir une application nuancée de la règle. Le vice au sens de la garantie peut comprendre toute une série de faits qui, pris séparément, ne seraient pas normalement considérés comme des vices. Ces faits sont qualifiés de vices au seul motif qu'ils constituent une source de déficit d'usage du bien¹³⁰⁰. Or, il arrive que le vendeur ait été au courant de l'existence du fait reproché sans en réaliser la conséquence, soit l'effet négatif sur l'usage du bien et, partant, sa qualification de vice. Pour condamner le vendeur à l'ensemble des dommages subis, il devient alors nécessaire de revenir à la notion de base, à savoir si le vendeur avait, au moment pertinent, l'intention de tromper son cocontractant¹³⁰¹. »

- [246.] En l'espèce, les propos de Jeffrey Edwards trouvent application. La porte et les cadres défectueux du vestibule empêchaient l'entrée de meubles de l'extérieur vers l'intérieur du bâtiment. La porte et les cadres devaient être retirés. On ne saurait exiger du Bénéficiaire qu'il retire la porte et le cadre chaque fois que des meubles ou des électroménagers sont achetés, livrés et introduits dans le bâtiment.

- [247.] La porte et les cadres défectueux du vestibule existaient dès la construction et l'achèvement de l'Immeuble, avant et au moment de la vente de celui-ci au Bénéficiaire. Le vice diminue clairement l'usage de l'Immeuble. Le vice était inconnu du Bénéficiaire, mais connu par l'Entrepreneur.
- [248.] Il s'agissait d'un défaut sérieux, qu'il résulte d'une malfaçon ou d'un vice caché. Dans un cas comme dans l'autre, l'omission de l'Entrepreneur constitue un dol négatif, et ce, à un double égard : d'une part, en raison de la connaissance présumée du défaut qui lui est imputable à la date de la vente; d'autre part, en raison de la connaissance qu'il en a acquise après la vente, jumelée aux mesures proactives qu'il a prises pour corriger ce même défaut dans les bâtiments dont la construction se poursuivait après le 7 juin 2024.
- [249.] Pour apprécier la conduite de l'Entrepreneur à la lumière des propos de l'auteur Edwards, il convient d'examiner celle-ci. Dès le 7 juin 2024, l'Entrepreneur connaissait l'existence du défaut affectant la porte et les cadres du vestibule du Bénéficiaire.
- [250.] Sachant que le défaut existait, il l'a corrigé en installant des portes conformes à l'article 9.5.5.1 CNB 2015 dans les bâtiments dont la construction était complétée après le 7 juin 2024.
- [251.] Pourtant, à l'égard du Bénéficiaire, l'Entrepreneur est demeuré silencieux, s'abstenant de lui divulguer l'existence du défaut.
- [252.] En gardant le silence, d'une part, et en réparant tous les autres défauts dénoncés verbalement par le Bénéficiaire jusqu'en octobre 2025, moment de l'expiration de la garantie d'un an, l'Entrepreneur a incité le Bénéficiaire à ne pas se prévaloir du Contrat de garantie pour exiger la réparation de la porte et des cadres défectueux du vestibule.
- [253.] L'Entrepreneur prétend n'avoir pris connaissance des dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 qu'après l'expiration de la garantie contre les malfaçons prévue à la clause 9.3 du Contrat de garantie et à l'article 27.3° du *Règlement*.
- [254.] Le Tribunal estime que cette explication de l'Entrepreneur est artificielle et vise à se conformer au libellé de l'article 27.3° du *Règlement*, lequel exige que le Bénéficiaire ait donné à l'Entrepreneur et à l'Administrateur un avis écrit du vice dans un délai raisonnable.
- [255.] Puisque le Bénéficiaire n'a pas donné d'avis écrit, après le 7 juin 2024, dans un délai raisonnable suivant la découverte du vice, l'Entrepreneur, par son silence, a attendu l'expiration de la garantie⁸⁸ afin que son obligation de réparer le vice s'éteigne.

⁸⁸ La garantie d'un an prévue par l'article 27.3° du *Règlement*.

- [256.] Dans le contexte de la présente affaire, la dénonciation du vice par le Bénéficiaire aurait servi à avertir l'Entrepreneur et l'Administrateur de l'existence du vice, fournissant ainsi à l'Entrepreneur l'occasion d'y remédier⁸⁹.
- [257.] Non seulement l'Entrepreneur était-il présumé connaître le fait que les dimensions de la porte et des cadres du vestibule ne respectaient pas l'article 9.5.5.1 CNB 2015, mais dès le 7 juin 2024, il savait qu'un vice existait réellement.
- [258.] Il s'agissait d'un vice réel, dont l'existence ne requérait aucune inspection approfondie pour être constatée. Les dimensions étaient prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015. Les plans et devis de l'architecte prévoyaient une ouverture de 30 po x 80 po.
- [259.] Le Conciliateur a mesuré la porte du vestibule à « 30 po (762 mm) », « l'ouverture nette entre les moulures d'arrêt de porte » étant de « 29 3/8 po », comme en font foi les deux photographies illustrant la porte du vestibule et les mesures prises. L'article 9.5.5.1 exige une ouverture libre minimale de 810 mm (31,9 po) pour une porte. La non-conformité était claire et évidente⁹⁰.
- [260.] L'Entrepreneur prétend n'avoir pris connaissance des dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 qu'après l'expiration de la garantie contre les malfaçons prévue à la clause 9.3 du Contrat de garantie et à l'article 27.3° du *Règlement*.
- [261.] L'Entrepreneur ne se serait pas simplement fié aux recommandations du fournisseur d'installer des portes de 32 pouces plutôt que de 30 pouces dans les bâtiments construits après le 7 juin 2024. L'Entrepreneur devait avoir demandé des explications plus détaillées, étant donné qu'il se fiait aux plans et devis préparés par son architecte.
- [262.] L'Entrepreneur n'aurait pas fait abstraction des plans de l'architecte sans connaître la cause du changement des dimensions et sans avoir consulté son architecte à ce sujet.
- [263.] Par conséquent, l'Entrepreneur avait connaissance des dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 avant même la visite du Conciliateur du 13 janvier 2026. Le Conciliateur n'a fait que confirmer ce que l'Entrepreneur savait déjà : la porte et les cadres du vestibule du Bénéficiaire n'étaient pas conformes au CNB 2015.

⁸⁹ Bien que l'Entrepreneur ait eu l'occasion de régler la réclamation du Bénéficiaire après avoir reçu la plainte de ce dernier ainsi que la confirmation, par l'Administrateur, de l'ouverture d'un dossier (Pièce A-7), l'Entrepreneur a refusé de réparer les vices affectant la porte et les cadres du vestibule.

⁹⁰ Pièce A-1, page 12/18.

- [264.] L'Entrepreneur connaissait la non-conformité des dimensions de la porte et des cadres depuis au moins le 7 juin 2024. Il est demeuré silencieux et n'a posé aucun geste pour inspecter et remédier à la situation. Par conséquent, le fait que le Bénéficiaire ne lui ait pas donné un avis écrit n'a causé aucun préjudice réel à l'Entrepreneur, suivant le raisonnement du juge Dalphond dans *Claude Joyal inc.*
- [265.] Le Bénéficiaire n'a donné avis écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur qu'en octobre 2025. L'Entrepreneur a-t-il subi un préjudice réel en raison de l'absence d'avis écrit? La décision de l'Entrepreneur d'attendre l'expiration de la garantie plutôt que de réparer le vice ne saurait constituer un préjudice réel. Quoi qu'il en soit, l'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve établissant qu'il a subi un préjudice réel en raison du retard de l'avis.
- [266.] L'Administrateur a-t-il subi un préjudice réel en raison de l'absence d'avis écrit? L'Administrateur n'a présenté aucune preuve établissant qu'il a subi un préjudice réel en raison du retard de l'avis.
- [267.] L'Administrateur n'aurait rien fait de différent à la suite de la réception d'un avis antérieur que ce qu'il a fait le 13 janvier 2026; il aurait inspecté l'Immeuble et constaté le vice de la même manière qu'il l'a fait le 13 janvier 2026.
- [268.] L'obligation de l'Administrateur de réparer le vice ne prend naissance que si l'Entrepreneur fait défaut de le faire, et aucune preuve n'a été présentée par l'Administrateur établissant que l'Entrepreneur ne serait plus en mesure de réparer le défaut.
- [269.] Bien qu'il soit vrai que les articles 27.3^o et 27.4^o du *Règlement* exigent que le Bénéficiaire dénonce le vice par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, l'Entrepreneur qui connaissait l'existence du vice, et l'Administrateur qui en a pris connaissance en octobre 2025, n'ont subi aucun préjudice réel au sens de la décision *Claude Joyal inc.*
- [270.] Pour reprendre les propos de l'auteur Edwards, « *le dol est le fait de provoquer « volontairement » une erreur dans l'esprit d'autrui. En particulier, « il ne peut y avoir dol que lorsque son auteur a l'intention de tromper autrui et de l'induire en erreur; le dol suppose, donc, une malveillance consciente et voulue* »⁹¹.
- [271.] On peut aisément affirmer qu'en l'espèce, le silence de l'Entrepreneur quant à l'existence du vice, conjugué à la réparation de certaines déficiences dénoncées par le Bénéficiaire, traduit une intention de tromper et d'induire le Bénéficiaire en erreur.

⁹¹ *Section II - Un régime d'indemnisation réprimant la non-dénonciation du vice connu, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson & Lafleur, 2008, [paragr. 580].

- [272.] Selon Edwards, le dol suppose une malveillance consciente et voulue. Le Tribunal conclut à l'existence d'une telle malveillance consciente et voulue visant à tromper et à induire le Bénéficiaire en erreur, de manière à ce qu'il n'exerce pas les droits que lui confèrent le Contrat de garantie et le *Règlement*.
- [273.] Par conséquent, le Tribunal conclut que le silence et la conduite de l'Entrepreneur constituent un dol commis à l'égard du Bénéficiaire.
- [274.] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal, tenant compte des faits établis et du dol commis par l'Entrepreneur, conclut que le Bénéficiaire n'était pas tenu de dénoncer par écrit les vices à l'Entrepreneur et l'Administrateur.

(7) L'APPLICATION DE L'ARTICLE 2100 C.c.Q.

- [275.] La question soumise au Tribunal est la suivante : l'Entrepreneur, qui invoque s'être fié aux plans et devis erronés préparés par son propre architecte, est-il de ce fait relevé de son obligation de résultat? Autrement dit, l'erreur commise par l'architecte retenu par l'Entrepreneur constitue-t-elle, à son endroit, un cas de force majeure au sens des articles 1470 et 2100 C.c.Q.?
- [276.] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que l'erreur de l'architecte ne constitue pas, en l'espèce, un cas de force majeure. Non seulement l'Entrepreneur ne peut-il invoquer l'erreur de son architecte pour se dégager de sa responsabilité, mais il a lui-même commis une faute distincte en ne connaissant pas les dimensions prescrites par le CNB 2015.

(a) L'OBLIGATION DE RÉSULTAT DE L'ENTREPRENEUR (ART. 2100 C.c.Q.)

- [277.] L'article 2100 C.c.Q. impose à l'Entrepreneur d'agir au mieux des intérêts du Bénéficiaire, avec prudence et diligence, et de réaliser l'ouvrage convenu conformément aux usages et règles de son art. Lorsque, comme en l'espèce, l'Entrepreneur est tenu à une obligation de résultat, il ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant un cas de force majeure.
- [278.] Nos tribunaux ont maintes fois rappelé que l'obligation de résultat de l'Entrepreneur, combinée à l'article 2100 C.c.Q., restreint considérablement les moyens de défense dont il dispose⁹².

⁹² *Giustini c. Expo ornemental inc.*, 2007 QCCA 417 (CanLII), paragr. 183; *Deguisse c. Montminy*, 2014 QCCS 2672 (CanLII), [paragr. 185]; *Vu et Maisons Laprise inc.*, 2016 CanLII 154422 (QC OAGBRN), [paragr. 187]; *Syndicat de la copropriété ELM et Condominiums ELM 357 inc.*, 2021 CanLII 108200 (QC OAGBRN), [paragr. 188]; *Rioux et Construction SMB Dallaire inc.*, 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), [paragr. 189].

(b) LA FORCE MAJEURE (ART. 1470 C.c.Q.)

[279.] L'article 1470 C.c.Q. définit la force majeure comme un événement imprévisible et irrésistible, et assimile à celle-ci la cause étrangère présentant ces mêmes caractéristiques. Dans *Entreprises Daniel Croteau inc. c. Duchesne*, le tribunal rappelle que le débiteur qui invoque la force majeure doit établir, cumulativement, l'extériorité, l'imprévisibilité, l'irrésistibilité et l'impossibilité absolue d'exécuter son obligation⁹³.

[280.] Dans *Deguisse c. Montminy*, le tribunal précise en outre que la force majeure doit revêtir « *un caractère de gravité extrême* » et être imprévisible, et que ce moyen d'exonération, de même que la faute d'un tiers ou du propriétaire, demeure invocable par tous les intervenants en construction, dont l'entrepreneur général⁹⁴ :

« [805] Les causes d'exonération dans les règles de droit commun sont énoncées à l'article 1470 C.c.Q. Il s'agit de la force majeure, faute d'un tiers ou du propriétaire.

[806] *Bien que le législateur n'ait pas repris les moyens d'exonération élaborés par la jurisprudence avant 1994, en rapport avec la force majeure, la faute d'un tiers ou du propriétaire, ces moyens demeurent valables et peuvent être invoqués par tous les intervenants en construction dont l'entrepreneur général.*

[807] La force majeure doit revêtir un caractère de gravité extrême que l'on ne peut prévoir.

[808] Quant à la faute d'un tiers, elle doit également être extérieure à la volonté de l'intervenant en construction, imprévisible et irrésistible. Ce tiers ne doit pas être une partie au contrat ni une personne qui participe aux travaux de construction. »

[Nous soulignons]

(c) LES MOYENS D'EXONÉRATION SPÉCIFIQUES DE L'ARTICLE 2119 C.c.Q.

[281.] L'article 2119 C.c.Q. prévoit des moyens d'exonération propres aux intervenants en construction, qui s'ajoutent à ceux de l'article 1470 C.c.Q.⁹⁵ L'entrepreneur ne peut s'en dégager qu'en prouvant que les vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte choisi par le client.

⁹³ *Entreprises Daniel Croteau inc. c. Duchesne*, 2000 CanLII 17509 (QC CQ), [paragr. 17 et 20].

⁹⁴ *Deguisse c. Montminy*, supra.

⁹⁵ *Ibid.*, [paragr. 799].

[282.] Ce moyen d'exonération est d'application stricte : il suppose que l'erreur reprochée émane d'un professionnel choisi par le client, et non par l'entrepreneur lui-même. L'entrepreneur doit, de surcroît, faire la preuve de l'absence de toute faute de sa part⁹⁶.

[283.] L'Entrepreneur a admis l'erreur commise par son architecte. Or, en vertu de l'article 2120 C.c.Q., l'Entrepreneur et l'architecte sont solidairement tenus de garantir l'ouvrage contre les malfaçons pendant l'année qui suit la réception du Bâtiment.

[284.] En l'espèce, l'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve permettant de l'exonérer de toute responsabilité à l'égard de la porte et des cadres défectueux du vestibule : l'architecte était celui de l'Entrepreneur, et non celui du Bénéficiaire; l'exonération prévue au second alinéa de l'article 2119 C.c.Q. ne trouve donc pas application.

(d) LE FARDEAU DE PREUVE (ART. 1693 ET 2803 C.c.Q.)

[285.] L'article 1693 C.c.Q. confirme que la preuve de la force majeure incombe au débiteur de l'obligation, soit ici l'Entrepreneur, et l'article 2803 C.c.Q. rappelle que quiconque prétend être libéré d'une obligation doit prouver les faits qui justifient cette libération. C'est donc à l'Entrepreneur qu'il incombe d'établir, par une preuve prépondérante, que les conditions de la force majeure sont réunies.

[286.] En l'espèce, l'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve établissant que la porte et les cadres défectueux du vestibule résultaient d'un cas de force majeure. L'aveu de l'Entrepreneur selon lequel il ignorait les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 ne constitue pas un cas de force majeure.

[287.] L'erreur commise par l'architecte dans l'élaboration de plans et devis non conformes à l'article 9.5.5.1 CNB 2015 ne constitue pas non plus un cas de force majeure⁹⁷.

[288.] Par conséquent, l'Entrepreneur a failli à ses obligations en vertu des articles 1693 et 2803 C.c.Q.

(e) LA « CONDUITE JURIDIQUEMENT IRRÉPROCHABLE » COMME CONDITION D'OUVERTURE À LA FORCE MAJEURE

[289.] Dans *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France*, la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable André Rochon, j.c.a., a rappelé que l'existence d'une faute exclut la force majeure et que, pour invoquer celle-ci

⁹⁶ *Deguisse c. Montminy*, supra, [paragr. 808].

⁹⁷ *Ibid.*, [paragr. 808].

avec succès, une partie doit démontrer une conduite juridiquement irréprochable⁹⁸ :

« [28] La Cour suprême, à l'occasion de l'arrêt Gauthier c. Beaumont^[6] distingue, cette fois, le concept d'«impossibilité absolue en fait d'agir» de l'article 2232 C.c.B.-C. de la notion de force majeure. La Cour suprême retient que l'impossibilité absolue d'agir est un concept juridique plus permissif que ne l'est la force majeure :

"Cette autonomie conceptuelle de l'impossibilité d'agir vis-à-vis la notion de force majeure a permis à l'impossibilité d'agir de voir son champ d'application délimité plus largement"

[29] L'étude de ces concepts s'effectue à partir d'une grille d'analyse différente. Contrairement à la force majeure, l'impossibilité d'agir s'apprécie subjectivement. Le juge Gonthier le souligne :

"La maxime contra non valentem agere, qui inspire la notion d'impossibilité d'agir, se détache alors de la force majeure conçue comme cause purement extérieure s'appréciant objectivement, et commande une appréciation subjective de l'impossibilité d'agir, au niveau de la victime de la faute qui en est la cause."^[7]

[30] Les concepts de force majeure, d'impossibilité absolue d'agir, d'impossibilité relative ont des contenus différents. Ces concepts juridiques ont toutefois une vocation commune. Ils servent de clé de voûte à une série de mesures législatives remédiatrices permettant à une partie défaillante de contrer les effets d'une prescription, d'un délai de déchéance, d'une date butoir, etc. La mesure remédiatrice en cause recevra une interprétation large ou étroite selon le concept retenu qui en conditionne l'ouverture.

[31] C'est ainsi que « l'impossibilité relative » de l'article 523 C.p.c. a reçu une interprétation large et libérale, d'autant plus que le concept s'inscrivait à l'intérieur d'une disposition ayant comme objet premier «la sauvegarde des droits des parties».^[8]

[...]

[33] Le législateur n'est pas sans savoir le contenu et la portée de chacun de ces concepts.^[10] Les différentes mesures remédiatrices sont édictées afin de pallier l'effet, souvent trop draconien, de l'application stricte de la Loi (la prescription, la déchéance du droit, l'autorité de la chose jugée, etc.). Ces derniers concepts visent à assurer la sécurité des rapports juridiques, élément essentiel à tout système de droit civil.^[11] Ils s'inscrivent à l'intérieur « d'une politique sociale d'intérêt public ».^[12] La mesure remédiatrice en cause doit, en conséquence, répondre à des impératifs autant, voire plus importants que ceux

⁹⁸ 2001 CanLII 18592 (QC CA), [paragr. 43].

attachés aux effets de la prescription, de la déchéance du droit, de la chose jugée, etc.

[...]

[40] En édictant l'article 1470 C.c.Q. le législateur s'est inspiré des articles 1071 et 1072 C.c.B.-C. :

"Le débiteur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts lorsque l'inexécution de l'obligation est causée par un cas fortuit ou force majeure, sans aucune faute de sa part, à moins qu'il ne s'y soit obligé spécialement par le contrat" (je souligne)

[41] Les auteurs Pineau, Burman et Gaudet reconnaissent que l'existence d'un cas de force majeure exclut la faute du débiteur :

"Compte tenu de ces deux... ou trois composantes, l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du débiteur. Inversement, il est permis de prétendre que l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur."^[15]

[42] Baudouin abonde dans le même sens :

"Tout comme en matière extracontractuelle, la force majeure doit posséder, pour être reconnue comme telle, les caractères d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et en principe d'extériorité, même si la reconnaissance stricte de ce dernier élément par la jurisprudence québécoise est parfois remise en question. [...] En général, les tribunaux regroupent sous cette même dénomination l'acte d'un tiers dont le défendeur n'est pas garant ou pour lequel la loi ne lui impose pas de répondre. Dans ce sens, la force majeure est donc tout événement non imputable au défendeur. Il existe de nombreux exemples en jurisprudence d'événements analysés comme tels: l'éclatement de façon soudaine d'un pneu automobile en bon état, l'intervention des forces de la nature, la maladie subite et imprévisible, le fait de l'enfant incapable de discernement, l'acte imprévisible d'un tiers, etc."^[16] (je souligne)

[43] Notre Cour a appliqué cette règle en refusant de relever une partie de ses obligations, en raison de la force majeure, à moins d'une démonstration d'une conduite juridiquement irréprochable.^[17]

[44] En l'espèce, la partie doit assumer l'erreur de son mandataire. Cette erreur ne saurait constituer pour le mandant une situation de force majeure. En conséquence, la disposition remédialrice de l'article 134 L.F.M. ne pouvait être invoquée avec succès. »

[Nous soulignons]

[290.] La Cour y cite avec approbation les auteurs Pineau, Burman et Gaudet, selon qui « *l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du débiteur. Inversement, [...] l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur* »⁹⁹.

[291.] Ce principe a été appliqué directement en matière de construction dans *Rioux et Construction SMB Dallaire inc.*¹⁰⁰, où l'arbitre Roland-Yves Gagné a rejeté le moyen de force majeure invoqué par un entrepreneur relativement à l'installation non conforme d'une fenêtre, faute pour celui-ci d'avoir démontré une conduite juridiquement irréprochable, ayant plutôt induit les bénéficiaires en erreur quant à la correction du problème¹⁰¹. L'arbitre a rappelé que :

« [116] *L'Entrepreneur a plaidé la force majeure.*

[117] D'une part, en principe, l'Entrepreneur général est responsable d'une obligation de résultat face aux Bénéficiaires et son contremaître a représenté pendant la construction et après l'emménagement que la fenêtre était « remontable ».

[118] D'autre part, en pratique, dès le début de la construction, les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur que les trous pour la fenêtre et la porte patio n'étaient pas à la même hauteur mais elles se sont faits répondre à ce moment-là, et au moment de la livraison (où elles doivent normalement verser le solde du prix de vente), qu'il n'y a pas de problème, que la pose du revêtement extérieur va régler le tout.

[119] Les auteurs Baudouin et Deslauriers, dans leur traité La responsabilité civile^[20] notent pour leur part que :

« En tant que spécialiste du domaine de la construction, l'entrepreneur pourrait peut-être voir sa responsabilité engagée pour défaut d'avoir décelé à temps l'erreur à l'origine du vice. Sa qualité d'expert lui impose quand même, en effet, le devoir de ne pas se fermer les yeux devant les erreurs de l'architecte ou de l'ingénieur. »

[120] La Cour d'appel dans Montréal (Communauté Urbaine de) c. Crédit commercial de France^[21] a rappelé que, pour pouvoir invoquer la force majeure avec succès, il faut avoir démontré une « conduite juridiquement irréprochable », ce qui n'est pas le cas ici, l'Entrepreneur ayant induit en erreur les Bénéficiaires qu'il allait régler le tout lors de la pose du revêtement extérieur sans se poser les questions qu'il aurait dû se poser :

⁹⁹ *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France*, supra, [paragr. 41], citant J. Pineau, D. Burman et S. Gaudet.

¹⁰⁰ 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN).

¹⁰¹ *Rioux et Construction SMB Dallaire inc.*, 2023 CanLII 102829 (QC OAGBRN), [paragr. 116-120].

[40] En édictant l'article 1470 C.c.Q. le législateur s'est inspiré des articles 1071 et 1072 C.c.B.-C. :

"Le débiteur n'est pas tenu de payer les dommages-intérêts lorsque l'inexécution de l'obligation est causée par un cas fortuit ou force majeure, sans aucune faute de sa part, à moins qu'il ne s'y soit obligé spécialement par le contrat"
(je souligne)

[41] Les auteurs Pineau, Burman et Gaudet reconnaissent que l'existence d'un cas de force majeure exclut la faute du débiteur :

"Compte tenu de ces deux... ou trois composantes, l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du débiteur. Inversement, il est permis de prétendre que l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure ; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur."^{[15][22]} [...]

[...]

[43] Notre Cour a appliqué cette règle en refusant de relever une partie de ses obligations, en raison de la force majeure, à moins d'une démonstration d'une conduite juridiquement irréprochable.^{[17][23]} »

[Nous soulignons]

[292.] Ce même cadre — obligation de résultat de l'entrepreneur, moyens d'exonération limités de l'article 2119 C.c.Q. et exigence d'une conduite juridiquement irréprochable — a récemment été réitéré dans *Syndicat des copropriétaires les Lofts sur le Golf c. Raymond Martin Itée (Toitures R. Martin)*¹⁰², où l'honorable Alain Michaud, j.c.s., a rappelé que l'entrepreneur couvreur assume une obligation de résultat et ne peut se dégager de sa responsabilité qu'en prouvant, notamment, que les vices résultent d'un défaut dans les plans de l'architecte ou d'une décision imposée par le client¹⁰³ :

« [16] L'article 2100 C.c.Q. impose à l'entrepreneur couvreur d'agir au mieux des intérêts de son client, et de réaliser l'ouvrage convenu selon les règles de l'art, et conformément au contrat^[18] :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et

¹⁰² 2023 QCCS 418.

¹⁰³ *Syndicat des copropriétaires les Lofts sur le Golf c. Raymond Martin Itée. (Toitures R. Martin)*, supra, [paragr. 16-20].

diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[soulignements ajoutés]

[17] Nos tribunaux ont par ailleurs reconnu que « le couvreur assume une obligation de résultat lors de l'exécution de travaux de réfection d'une toiture »^[19].

[...]

[20] Par ailleurs, l'article 2119 C.c.Q. prévoit que l'entrepreneur pourra se dégager de sa responsabilité en prouvant que les vices constatés résultent d'un défaut dans les plans de l'architecte, ou d'une décision ou méthode de construction imposée par le client^[22].

[...]

2.2 Le couvreur : les termes du contrat et les règles de l'art

[83] Il a clairement été demandé à Toitures Martin d'exécuter son contrat selon les dessins des plans P-3, et à partir des indications contractuelles qui s'y trouvent.

A. le respect des plans

[84] La preuve à l'audience ne révèle pas que le couvreur n'ait pas respecté les plans et les agencements de matériaux décrits aux feuilles A01 à A03 de ces plans, sous réserve d'une modification apportée à la ventilation du bas de la toiture.

[...]

C. le respect des règles de l'art

[96] L'article 2100 rappelle que l'entrepreneur, en plus d'avoir à réaliser un ouvrage conforme au contrat, doit agir « conformément aux usages et aux règles de l'art ». »

[Nous soulignons]

[293.] Dans l'arrêt Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France, la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable André Rochon, j.c.a., a cité avec approbation les auteurs Pineau, Burman et Gaudet, qui reconnaissent que l'existence d'un cas de force majeure a pour effet d'exclure la faute du débiteur :

« Compte tenu de ces deux... ou trois composantes, l'existence d'un cas de force majeure exclut la possibilité d'une faute de la part du

débiteur. Inversement, il est permis de prétendre que l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure; s'il y a faute, la cause du préjudice est imputable au débiteur¹⁰⁴ ».

[Nous soulignons]

[294.] L'aveu de l'Entrepreneur selon lequel il ignorait les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 constitue un aveu de faute.

[295.] Par conséquent, le Tribunal applique les principes énoncés dans les arrêts *Montréal (Communauté urbaine de)*¹⁰⁵ et *Lofts sur le Golf*¹⁰⁶ en refusant de relever l'Entrepreneur de ses obligations en raison d'une force majeure, à défaut d'une démonstration d'une conduite juridiquement irréprochable. En l'espèce, l'Entrepreneur doit assumer les conséquences de sa propre erreur ainsi que celle de son architecte.

(f) CONCLUSION

[296.] En l'espèce, l'Entrepreneur plaide que les vices reprochés découlent d'une erreur dans les plans et devis préparés par l'architecte qu'il a lui-même retenu, et non par un architecte choisi par le Bénéficiaire. Cette seule circonstance suffit à écarter le moyen d'exonération spécifique de l'article 2119 C.c.Q., lequel ne vise que l'erreur commise par un professionnel « *choisi par le client* » — non par l'Entrepreneur.

[297.] Subsidiairement, dans la mesure où l'Entrepreneur cherche à invoquer la force majeure de droit commun prévue à l'article 1470 C.c.Q., il devait démontrer, suivant l'enseignement de *Montréal (Communauté urbaine de)*, une conduite juridiquement irréprochable. Or, la preuve établit que l'Entrepreneur ne connaissait pas les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 applicables à l'ouvrage — une exigence pourtant fondamentale et aisément vérifiable. Cette méconnaissance constitue un manquement distinct à son obligation, prévue à l'article 2100 C.c.Q., d'agir conformément aux usages et règles d'art.

[298.] Comme le rappellent les auteurs Baudouin et Deslauriers, l'Entrepreneur, en tant que spécialiste du domaine de la construction, a le devoir de ne pas se fermer les yeux devant les erreurs de son architecte; il ne peut se réfugier derrière les plans et devis de ce dernier pour s'exempter de vérifier la

¹⁰⁴ *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France*, supra [paragr. 41].

¹⁰⁵ *Ibid.*, [paragr. 43]

¹⁰⁶ *Lofts sur le Golf c. Raymond Martin Itée (Toitures R. Martin)*, supra, [paragr. 16-20].

conformité de l'ouvrage aux exigences réglementaires applicables, dont celles du CNB 2015¹⁰⁷.

- [299.] En omettant de le faire, l'Entrepreneur a lui-même commis une faute qui exclut, à sa face même, toute possibilité d'invoquer la force majeure : suivant le principe reconnu par notre Cour d'appel¹⁰⁸, « *l'existence d'une faute de la part du débiteur exclut l'éventualité d'une force majeure* ».
- [300.] Le Tribunal conclut donc que l'erreur commise par l'architecte de l'Entrepreneur ne constitue pas, en l'espèce, un cas de force majeure au sens des articles 1470 et 2100 C.c.Q.
- [301.] Non seulement l'Entrepreneur ne peut-il se prévaloir du moyen d'exonération spécifique de l'article 2119 C.c.Q., celui-ci étant réservé à l'erreur d'un professionnel choisi par l'Entrepreneur, mais il ne peut davantage invoquer la force majeure de droit commun, faute d'avoir démontré une conduite juridiquement irréprochable — sa propre méconnaissance des dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 constituant en soi une faute qui lui est imputable.
- [302.] Pour ces motifs, le Tribunal rejette le moyen de force majeure invoqué par l'Entrepreneur et conclut que celui-ci demeure responsable des vices reprochés, conformément à son obligation de résultat prévue à l'article 2100 C.c.Q.

(8) LE DEVOIR D'AGIR DE BONNE FOI, L'OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT ET L'OBLIGATION DE NE PAS TIRER PROFIT DE SA PROPRE MAUVAISE FOI

(a) LE DEVOIR D'AGIR DE BONNE FOI

- [303.] Le devoir d'agir de bonne foi ne tire pas son origine de l'article 1375 C.c.Q. Il a plutôt été élaboré par la Cour suprême du Canada sous l'ancien Code civil du Bas-Canada, bien avant que l'Assemblée nationale ne le codifie dans le Code civil du Québec de 1991.
- [304.] Dans l'arrêt *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*¹⁰⁹, la Cour suprême du Canada a jugé la Banque Nationale fautive d'avoir omis de révéler aux héritiers de la caution l'existence des lettres de cautionnement et leur caractère révocable avant de consentir de nouvelles avances aux débiteurs principaux. Dès que la Banque Nationale a appris le décès de la caution, elle s'est trouvée tenue de révéler aux héritiers l'existence des cautionnements et leur caractère révocable.

¹⁰⁷ *Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France*, supra, [paragr. 119].

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ 1981 CanLII 31 (CSC), [1981] 2 R.C.S. 339.

[305.] L'honorable juge Beetz a fondé cette obligation directement sur le principe de la bonne foi :

« ...cette obligation découle du principe qui veut que les conventions doivent être exécutées de bonne foi... »¹¹⁰.

[306.] Le juge Beetz a précisé le contenu de cette obligation de bonne foi dans les termes suivants :

« [Page 356]

S'il était nécessaire de le faire, je n'hésiterais pas à décider que, dans la mesure où elle désirait consentir de nouvelles avances après le décès de la caution sur la foi des lettres de cautionnement, la Banque devenait obligée, dès qu'elle a elle-même appris le décès, de révéler aux héritiers de la caution l'existence de ces cautionnements et leur caractère révocable... Trudel (Traité de Droit civil du Québec, t. 7, aux pp. 328 et 329), pour sa part, dans son étude de l'art. 1022 du Code civil, est d'avis que nos législateurs ont jugé cette disposition superflue «dans une institution juridique dont les assises sont la confiance et la [bonne] foi donnée». Et il cite Domat: «Il n'y a aucune espèce de convention où il ne soit sous-entendu que l'un

[Page 357]

doit à l'autre la bonne foi, avec tous les effets que l'équité peut y demander, tant en la manière de s'exprimer dans la convention, que pour l'exécution de ce qui est convenu et de toutes les suites». L'on rejoint ici l'art. 1024 du Code civil:

1024. Les obligations d'un contrat s'étendent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les conséquences qui en découlent, d'après sa nature et suivant l'équité, l'usage ou la loi.

Quoi qu'il en soit, dès que la Banque a pris l'initiative de renseigner la succession sur les obligations de la caution vis-à-vis d'elle, elle s'est obligée à le faire complètement car des renseignements partiels sont des renseignements trompeurs. La Banque ne pouvait surtout pas se permettre de révéler ce qu'il était à son avantage de révéler et de taire ce qu'il était dans son intérêt de cacher.

La Banque en effet est une entreprise qui fait le commerce du crédit. Elle a évidemment intérêt à ce que les prêts qu'elle consent soient garantis par les meilleures sûretés possibles. En ne révélant pas aux héritiers de la caution l'existence et le caractère révocable des lettres de cautionnement, la Banque modifie unilatéralement la situation à son avantage en rendant les lettres de cautionnement pratiquement irrévocables. Elle s'est ainsi placée dans une position plus favorable

¹¹⁰ Banque Nationale du Canada c. Soucisse, supra, le juge Beetz, à la p. 356.

que du vivant de la caution. Elle augmente aussi sa sûreté puisque les chances sont bien plus grandes que, si elles ignorent le cautionnement, les héritières accepteront purement et simplement la succession de la caution et deviendront ainsi personnellement garantes des dettes principales. En se taisant, la Banque obtient donc trois cautionnements additionnels garantis par trois nouveaux patrimoines en plus du patrimoine de la caution décédée.

Il n'est pas inusité que les héritiers de la caution ignorent l'existence des cautionnements et que le créancier soit seul en mesure de les renseigner... »

[Nous soulignons]

[307.] Dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng*¹¹¹, la Cour suprême du Canada a étendu ce principe aux contrats de travail, donnant ainsi effet à une politique plus large du droit civil visant à protéger l'honnêteté et la bonne foi dans l'exécution des contrats. L'obligation de bonne foi d'un employé comprend, à tout le moins, l'exécution consciencieuse de ses obligations contractuelles.

[308.] L'honorable juge Gonthier a étendu le principe de la bonne foi aux contrats de travail dans les termes suivants :

*« Cette obligation, bien qu'elle soit expressément imposée par l'art. 1713 qui traite du mandat et qu'elle soit manifestement applicable à ce contrat, se rattache plutôt à la fonction et aux rapports sous-jacents entre les parties au contrat. En réalité, elle met à exécution un principe beaucoup plus général du droit civil qui vise à garantir l'honnêteté et la bonne foi dans l'exécution des contrats. »*¹¹²

[Nous soulignons]

[309.] Le juge Gonthier a ensuite souligné l'importance de l'obligation d'agir de bonne foi :

« Si la bonne foi est le fondement de tout contrat de travail, elle exige qu'à la confiance et à l'autorité accordées à l'employé corresponde une part égale de responsabilités et d'obligations. Un employé qui, à l'instar de l'intimé, jouit d'un contrôle sur de larges sommes d'argent de l'employeur doit être tenu responsable de l'usage qu'il en fait, et il lui faut remettre à l'employeur les profits réalisés grâce à l'exercice abusif de ses fonctions. S'il n'était tenu de rendre compte, l'engagement de l'intimé à exécuter de bonne foi les obligations afférentes à son contrat de travail serait dévalorisé, tout comme d'ailleurs l'obligation du mandataire de faire preuve de la compétence et de la diligence propres à un administrateur prudent s'il n'avait pas à rendre compte de sa gestion, ou que l'obligation de l'administrateur d'une société d'agir dans

¹¹¹ 1989 CanLII 30 (CSC), [1989] 2 R.C.S. 429.

¹¹² *Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng*, supra p. 436, paragr. i-j.

l'intérêt de celle-ci s'il n'était pas tenu de rendre les profits réalisés en violation de cette obligation. »¹¹³

[Nous soulignons]

[310.] Dans l'arrêt *Houle c. Banque Canadienne Nationale*¹¹⁴, l'honorable juge L'Heureux-Dubé a examiné l'obligation de bonne foi dans l'exercice des droits contractuels, dans des circonstances où la banque avait liquidé les actifs du débiteur trois heures après avoir exigé le remboursement du prêt. Sur la théorie de l'abus des droits contractuels, elle a statué :

« La théorie de l'abus des droits contractuels est conforme aux principes fondamentaux du droit civil québécois où les notions de bonne foi et de conduite raisonnable imprègnent toute la théorie des droits et des obligations, tant dans le domaine contractuel (art. 1024 C.c.B.-C.) qu'extra-contractuel. Elle correspond également à la philosophie générale du traitement favorable accordé au débiteur dans les rapports contractuels (voir, à titre d'exemple, les art. 1070, 141 et 1152 C.c.B.-C.). »¹¹⁵

[Nous soulignons]

[311.] La juge L'Heureux-Dubé a ensuite ajouté :

« Mais, de façon plus fondamentale, la théorie de l'abus des droits contractuels remplit aujourd'hui une importante fonction à la fois sociale et économique, celle d'un contrôle nécessaire des droits contractuels. Bien qu'elle puisse représenter un écart par rapport à la conception absolutiste des décennies antérieures, qu'illustre la célèbre maxime « la volonté des parties fait loi », elle s'inscrit dans la tendance actuelle à concevoir les droits et obligations sous l'angle de la justice et de l'équité (témoignent de cette tendance les lois sur la protection du consommateur, le droit familial en matière de disposition des biens familiaux lors du divorce et au décès, la notion de « lésion entre majeurs » mise de l'avant dans les réformes envisagées au Code civil du Québec, etc.). S'il y a risque d'introduire ainsi une certaine incertitude dans les rapports contractuels, c'est là un juste prix à payer pour l'acceptation de la théorie de l'abus des droits; cette incertitude peut d'ailleurs être contrebalancée par la présomption de bonne foi, qui demeure le pilier des relations contractuelles. Les tribunaux ont jusqu'à maintenant démontré, en appliquant cette théorie, qu'ils ne sanctionnent que les écarts marqués par rapport à la norme générale de conduite acceptable dans notre société. Comme le souligne le professeur Pierre-Gabriel Jobin dans une récente conférence devant le

¹¹³ *Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng*, supra, p. 444, paragr. f-j.

¹¹⁴ 1990 CanLII 58 (CSC), [1990] 3 R.C.S. 122.

¹¹⁵ *Ibid.*, p. 145.

Barreau du Québec intitulée «L'abus de droit contractuel depuis 1980», dans Congrès annuel du Barreau du Québec (1990), 127, à la p. 132 :

À bien des égards, l'abus de droit est aux rapports contractuels ce que la faute de l'article 1053 C.c.[B.-C.] est aux rapports extra-contractuels.

Si cette théorie ne faisait pas déjà partie du droit civil québécois, il ne devrait donc plus y avoir aucune hésitation à l'adopter. »¹¹⁶

[Nous soulignons]

[312.] La juge L'Heureux-Dubé a examiné l'application de la bonne foi dans le cadre de la théorie de l'exercice raisonnable des droits :

« 3. La théorie de l'« exercice raisonnable des droits »

En vertu de cette théorie, il y a abus d'un droit lorsque celui-ci n'est pas exercé de manière raisonnable ou de façon compatible avec la conduite d'un individu prudent et diligent, sans qu'il soit nécessaire de se demander si le titulaire du droit est de bonne foi ou encore d'examiner la fonction sociale du droit en question. Ghestin et Goubeaux, op. cit., au n° 711, p. 692, résument comme suit la position des frères Mazeaud (Mazeaud et Tunc, op. cit., aux n°s 564 et suiv., pp. 651 et suiv.), principaux défenseurs de cette théorie:

Celui qui, prétendant exercer les prérogatives que la loi lui confère, n'agit pas comme le ferait un individu normalement prudent et raisonnable, commet une faute que l'on qualifiera d'abus. Cette faute peut être intentionnelle ou non. Ce qui compte est la comparaison, faite dans l'abstrait, avec le comportement idéal d'un sujet qui exerce son droit d'une façon normale. »¹¹⁷

[313.] La juge L'Heureux-Dubé a conclu :

« En résumé, donc, il semble que la théorie de l'abus des droits contractuels fasse aujourd'hui incontestablement partie du droit québécois. Fondée au départ sur le critère rigoureux de la malice ou de la mauvaise foi, la norme servant à apprécier l'existence d'un tel abus s'est élargie pour inclure maintenant le critère de l'exercice raisonnable d'un droit, tel qu'il est incarné dans la conduite d'une personne prudente et diligente. Ce critère peut couvrir un grand nombre de situations, y compris l'utilisation d'un contrat à une fin autre que celle envisagée par les parties. On pourrait donc formuler ainsi le critère approprié: tels droits ont-ils été exercés dans un esprit de loyauté? Pour ce qui est du fondement de la théorie, suivant la solution à la fois doctrinale et jurisprudentielle au Québec, c'est bien le régime contractuel de responsabilité qui régit l'abus d'un droit contractuel puisque, implicitement en droit civil, les parties à tout contrat s'engagent à agir,

¹¹⁶ Houle c. Banque Canadienne Nationale, supra, pp. 145-146.

¹¹⁷ Ibid., pp. 150-151.

dans l'exercice de leurs droits contractuels, à la manière prudente et diligente d'une personne raisonnable et dans les limites de la loyauté. S'il y a violation de cette obligation implicite, la responsabilité contractuelle est alors engagée à l'égard du cocontractant. »¹¹⁸

[Nous soulignons]

[314.] *Banque de Montréal c. Bail Ltée*¹¹⁹ portait sur un recours fondé sur le manquement d'un propriétaire à son obligation de renseigner l'entrepreneur sur des facteurs touchant à la substance de cette obligation, dans le cadre d'un contrat d'entreprise pour un projet d'envergure.

[315.] L'honorable juge Gonthier a consolidé cette jurisprudence, en la faisant remonter à *Soucisse, Kuet Leong Ng et Houle*, tout en soulignant sa codification imminente :

« Ce devoir de conduite raisonnable face aux tiers traduit, dans un cadre contractuel, le devoir général imposé par l'art. 1053 C.c.B.-C. En effet, quant aux relations contractuelles, une obligation générale de bonne foi, émanant de l'art. 1024 C.c.B.-C., a été reconnue par la jurisprudence (dont *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*, [1981] 2 R.C.S. 339, *Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng*, [1989] 2 R.C.S. 429, et *Houle*, précité, de cette Cour) et la doctrine. Elle est désormais consacrée à l'art. 1375 du nouveau Code civil du Québec, L.Q. 1991, ch. 64 (non encore en vigueur). Cette obligation de bonne foi procède de la même source que l'obligation générale de bonne conduite sanctionnée par l'art. 1053 C.c.B.-C., et il va sans dire qu'une partie à un contrat doit se conduire tout aussi raisonnablement et avec la même bonne foi à l'égard des tiers qu'à l'égard des autres parties contractantes. »¹²⁰

[Nous soulignons]

[316.] Le juge Gonthier a reconnu que l'obligation de renseignement est désormais bien implantée en droit québécois, « *l'obligation de renseignement est maintenant bien implantée en droit québécois* »¹²¹, et a raisonné ainsi :

« Il convient alors de se demander s'il y a lieu de généraliser à partir de tous ces cas particuliers. Je crois qu'il est possible d'esquisser une théorie globale de l'obligation de renseignement, qui reposerait sur l'obligation de bonne foi dans le domaine contractuel, mentionnée plus haut (voir Y. Picod, *Le devoir de loyauté dans l'exécution du contrat* (1989), aux pp. 112 à 116). J. Ghestin, *Traité de droit civil, t. II, Les obligations — le contrat: formation* (2e éd. 1988), conclut une longue

¹¹⁸ *Houle c. Banque Canadienne Nationale*, supra, p. 164.

¹¹⁹ 1992 CanLII 71 (CSC), [1992] 2 R.C.S. 554.

¹²⁰ *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, supra, le juge Gonthier, à la p. 582.

¹²¹ *Ibid.*, p. 585.

étude de l'obligation de renseignement en proposant la définition suivante à la p. 566 :

Finaleme^{nt}, celle des parties qui connaissait, ou qui devait connaître, en raison spécialement de sa qualification professionnelle, un fait, dont elle savait l'importance déterminante pour l'autre contractant, est tenue d'en informer celui-ci, dès l'instant qu'il était dans l'impossibilité de se renseigner lui-même, ou qu'il pouvait légitimement faire confiance à son cocontractant, en raison de la nature du contrat, de la qualité des parties, ou des informations inexactes que ce dernier lui avait fournies. »¹²²

[Nous soulignons]

[317.] Il a ensuite précisé la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement :

« Sans nécessaireme^{nt} en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correcteme^{nt} la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement.

Il en fait ressortir les éléments principaux, soit :

— la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;

— la nature déterminante de l'information en question;

— l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur. »¹²³

[Nous soulignons]

[318.] Plus récemment, dans l'arrêt *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Ltée*¹²⁴, la Cour suprême du Canada s'est penchée sur la bonne foi et l'obligation de renseignement dans des circonstances où deux présidents d'un groupe de trois compagnies d'assurance, ayant appris qu'une importante société souhaitait acquérir le groupe, ont choisi de ne pas en informer les actionnaires majoritaires et ont plutôt acheté eux-mêmes les intérêts de ces actionnaires pour les revendre à l'acquéreur avec un profit substantiel, après avoir au préalable lié l'acquéreur par un engagement de confidentialité qui l'empêchait de traiter directement avec les actionnaires majoritaires.

¹²² *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, supra, pp. 586-587.

¹²³ *Ibid.*, pp. 586-587.

¹²⁴ 2023 CSC 25.

[319.] L'honorable juge Kasirer a confirmé que la bonne foi constitue désormais une norme d'ordre public qui irrigue tout contrat :

« [70] La bonne foi en droit civil québécois, pleinement reconnue depuis les arrêts Banque Nationale du Canada c. Soucisse, [1981] 2 R.C.S. 339, Houle c. Banque Canadienne Nationale, [1990] 3 R.C.S. 122, et Bail, est aujourd'hui une norme législative d'ordre public; elle irrigue tout contrat comme si une clause y pourvoyait (Lluelles et Moore, n° 1977. En effet, par le jeu combiné des art. 1375 et 1434 C.c.Q., l'exécution du contrat de bonne foi constitue une obligation implicite, incluse impérativement au contrat par la loi (Tardif c. Succession de Dubé, 2018 QCCA 1639, 51 C.C.L.T. (4th) 54, par. 75; Provigo, p. 59; Baudouin, Jobin et Vézina, n° 307; Lluelles et Moore, n° 2017). À cette fin, l'art. 1434 C.c.Q. « prévoit un mécanisme de prestations implicites », et l'art. 1375 constitue l'une de ces prestations, en imposant réciproquement aux contractants « une attitude générale, — voire "un état d'être" — dans le déroulement de leur relation contractuelle » (Lluelles et Moore, n° 1977 (en italique dans l'original; note en bas de page omise)). »

[Nous soulignons]

[320.] Le juge Kasirer a distingué deux dimensions de la bonne foi : une dimension prohibitive, exigeant que les parties s'abstiennent d'agir malhonnêtement ou d'alourdir indûment le fardeau de l'autre partie :

« [76] Premièrement, suivant la dimension prohibitive, les parties à un contrat doivent notamment s'abstenir d'exécuter celui-ci de manière malhonnête (Lefebvre (2015), p. 93). Dans le présent cas, la loyauté contractuelle ne requerrait pas des appelants qu'ils renoncent à leurs intérêts personnels pour avantager les intimées, et encore moins qu'ils s'abstiennent d'exercer les droits subjectifs qui étaient les leurs en vertu de l'Entente. Mais dans la poursuite de leurs intérêts et dans l'exercice de leurs droits, les parties à un contrat doivent adopter un comportement loyal, en s'abstenant d'alourdir indûment le fardeau de leur cocontractant ou d'adopter une conduite excessive ou déraisonnable (voir Churchill Falls, par. 112-113, le juge Gascon, et par. 177, le juge Rowe, dissident, mais non sur ce point). Toujours selon cette dimension prohibitive, la bonne foi exige de chaque partie contractante qu'elle ne compromette pas l'existence ou l'équilibre de la relation contractuelle (Lluelles et Moore, n° 1979). »

[Nous soulignons]

et une dimension proactive, expliquée comme suit :

« [80] Deuxièmement, en sus de ces manquements à la dimension prohibitive de la bonne foi, les appelants ont également contrevenu à sa dimension proactive. À cet égard, la bonne foi exige de chaque partie contractante qu'elle adopte un comportement actif destiné à assister

son partenaire contractuel, tout en demeurant compatible avec ses propres intérêts. Selon les circonstances, elle doit notamment « [l']avertir [...] en cours de contrat, des événements qu'il a intérêt à connaître pour l'exécution du contrat » (Lluelles et Moore, n° 1997 (note en bas de page omise)). La bonne foi impose ainsi à chaque partie contractante un devoir de renseignement qui « épouse[fe] les attentes légitimes de son partenaire » (D. Mazeaud, « Chronique de jurisprudence civile générale : Obligations et protection des consommateurs », dans Répertoire du notariat Defrénois (1996), p. 1010, cité dans Lluelles et Moore, n° 2001; voir aussi Desjardins Cabinet de services financiers inc. c. Asselin, 2020 CSC 30, [2020] 3 R.C.S. 298, par. 61). Suivant cette dimension, comme le rappelle utilement la professeure Cantin Cumyn, « le devoir de loyauté [contractuelle] exige [d'un contractant] qu'il donne à son cocontractant les renseignements pertinents à l'exécution de sa prestation, pour la faciliter ou éviter de la rendre plus onéreuse que ce qui était prévu à l'origine » (Cantin Cumyn (2012), p. 20). Tout comme sa dimension prohibitive, la dimension proactive de la bonne foi contractuelle ne requiert pas de la partie contractante qu'elle adopte un comportement altruiste. Cependant, elle exige en toute occasion qu'une partie contractante prenne en compte la perspective de son cocontractant dans l'exécution des droits subjectifs qui lui sont ainsi conférés (p. 21; voir, p. ex., Dunkin' Brands, par. 74). »

[Nous soulignons]

- [321.] La Cour d'appel du Québec, appliquant *Bail*, a statué dans l'arrêt *Camions Daimler Canada ltée c. Camions Sterling de Lévis inc.*¹²⁵ :

« [20] ... Le Code civil du Québec consacre le principe de la bonne foi, tant dans l'exercice des droits civils (art. 6 C.c.Q. et art. 1457 C.c.Q.) que dans la conduite des parties à un contrat, de sa formation à son extinction (art. 1375 C.c.Q.). »

[Nous soulignons]

(b) L'OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT

- [322.] L'obligation de renseignement constitue l'expression concrète de la dimension proactive de la bonne foi. Le critère qui la régit a été énoncé par le juge Gonthier dans *Bail*, reprenant la définition proposée par l'auteur Ghestin :

« ... la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement; la nature déterminante de l'information en question; et l'impossibilité du créancier de l'obligation de

¹²⁵ 2017 QCCA 798.

*se renseigner lui-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur. »*¹²⁶

[323.] Le juge Gonthier a toutefois précisé que l'obligation de renseignement ne doit pas évincer l'obligation corrélative de chacun de se renseigner :

*« il ne faut pas donner à l'obligation de renseignement une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires. »*¹²⁷

[324.] Le juge Gonthier a également statué que l'obligation de renseignement :

*« peut également survenir indépendamment de toute relation contractuelle. »*¹²⁸

[325.] Le corollaire de la bonne foi dégagé dans *Soucisse* s'applique avec la même force à l'obligation de renseignement : la partie qui fournit spontanément une information doit le faire de façon complète, à défaut de quoi :

*« des renseignements partiels sont des renseignements trompeurs. »*¹²⁹

[326.] Le critère établi dans *Bail* a depuis été appliqué de manière constante. Dans l'arrêt *Ponce*, l'honorable juge Kasirer a réaffirmé les mêmes trois critères, les qualifiant de théorie énoncée dans *Bail* aux pp. 586-587¹³⁰. Dans *Camions Daimler*, la Cour d'appel a appliqué le volet extracontractuel de l'obligation¹³¹.

[327.] Dans l'arrêt *Halperin c. Brouillette*, l'honorable juge Schrager de la Cour d'appel du Québec, a reformulé le critère comme exigeant que l'information soit (i) pertinente à une décision à prendre, (ii) connue du débiteur de l'obligation, et (iii) soit impossible à obtenir par le créancier par ses propres moyens, soit raisonnablement digne de confiance¹³².

¹²⁶ *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, supra, le juge Gonthier, supra, aux pp. 586-587 (sommaire aux pp. 557-558).

¹²⁷ *Ibid.*, le juge Gonthier, aux pp. 589-590.

¹²⁸ *Ibid.*, le juge Gonthier, à la p. 588, tel que cité dans *Camions Daimler Canada Ltée c. Camions Sterling de Lévis inc.*, supra, au paragr. 21.

¹²⁹ *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*, supra, précité, le juge Beetz, à la p. 357.

¹³⁰ *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume Ltée*, supra, le juge Kasirer, au paragr. 82, citant *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, supra, aux pp. 586-587.

¹³¹ *Camions Daimler Canada Ltée c. Camions Sterling de Lévis inc.*, supra, [paragr. 21-22].

¹³² *Halperin c. Brouillette*, 2018 QCCA 1758, le juge Schrager, au paragr. 29 « *The duty to inform thus arises when the information: (i) is relevant to a decision to be taken... (ii) is known to the debtor of the obligation... and (iii) the creditor is unaware nor in a position to obtain the information on his own or enjoys a level of confidence in the debtor so that it is reasonable to expect disclosure.* »

[328.] Dans l'arrêt *Ville de Québec c. Constructions BSL inc.*, la Cour d'appel a confirmé que l'obligation est modulée par l'expertise relative des parties, mais qu'elle n'est pas illimitée :

« *Le droit ne vient pas au secours de ceux qui dorment [...]. Dans l'obligation d'information, le droit entend protéger le contractant contre une inégalité situationnelle, mais non contre sa propre sottise ou négligence.* »¹³³

[329.] Plus récemment, dans l'arrêt *Dematic Limited c. 17667884 Canada inc.*¹³⁴, l'honorable juge Schrager de la Cour d'appel du Québec, a repris le même test à trois volets, confirmant que la bonne foi n'exige pas la divulgation d'une information objectivement dénuée de pertinence pour la décision de l'autre partie ou qui porterait préjudice à sa propre position de négociation.

[330.] Cette obligation trouve une application directe lorsqu'un entrepreneur dissimule à son client un vice de construction connu. Dans l'arrêt *Gauvin c. Toitures supérieures FP inc.*¹³⁵, l'honorable juge Edwards a appliqué l'article 2102 C.c.Q. pour tenir un entrepreneur en toiture responsable d'avoir omis de divulguer une mise en garde connue du fabricant quant à un risque de vice :

« [183] Enfin, il y a lieu de souligner que Toitures Supérieures, à titre d'entrepreneur en construction, avait, selon la loi, une obligation de conseil envers ses clients, les demandeurs. Cette obligation est prévue à l'article 2102 C.c.Q. Elle s'applique de manière générale. Cependant, soulignons que la pertinence de respecter cette obligation est encore plus importante lorsque les clients sont, comme les demandeurs, des profanes en matière de réfection de toiture en tôle d'acier. L'article 2102 C.c.Q. prévoit :

2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.

[Le Tribunal a mis en gras une partie du texte.]

Il s'agit d'un principe général de notre droit civil de contrat, mais le législateur tenait à l'énoncer de manière spécifique à l'égard du contrat d'entreprise ou de service, vu notamment le déséquilibre d'information qui existe entre l'entrepreneur (ou le fournisseur de service) et son

¹³³ *Ville de Québec c. Constructions BSL inc.*, 2022 QCCA 1682, les juges Gagnon, Marcotte et Gagné, J.J.A., aux [paragr. 93, 96, 99, 101-102].

¹³⁴ 2026 QCCA 959, le juge Schrager, J.A., [paragr. 57-61].

¹³⁵ 2026 QCCS 2513; voir aussi les [paragr. 208-210], appliquant l'obligation de résultat de l'entrepreneur prévue à l'article 2100 C.c.Q. et le moyen de défense fondé sur la force majeure prévu à l'article 1470 C.c.Q.

client. Dans ces commentaires concernant l'obligation prévue par cet article, le ministre de la Justice s'est exprimé ainsi :

« Même si l'obligation d'information s'infère des règles générales du droit des obligations qui prévoient que le consentement donné pour former le contrat doit être libre et éclairé et que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties tant lors de la formation du contrat que dans son exécution, il a paru utile, vu la nature des contrats d'entreprise et de service, de rappeler le contenu principal de cette obligation en relation avec ces contrats. »

[184] Il y a lieu de noter que dans le présent dossier, il ne s'agit pas uniquement d'une obligation de droit civil intégré dans le contrat. Selon la preuve, il s'agit également d'une obligation impérative énoncée par le fabricant de tôle d'acier en question, soit Metola. L'entrepreneur Toitures Supérieures avait l'obligation d'en faire part aux demandeurs. Le document de garantie remis par Metola à Toitures Supérieures, mais qui n'a pas été remis aux demandeurs, énonce :

« Il est impératif d'aviser votre clientèle de ce phénomène avant de proposer et/ou commander des panneaux METOLA de série NS-1/NS 1.5. »

En plus, il ne s'agit pas seulement d'une obligation du fabricant. Selon la preuve, il s'agit d'une obligation impérative au sein de l'industrie de la tôle d'acier. Selon un bulletin d'information de l'Institut canadien de la tôle d'acier pour le bâtiment produit en preuve, cette information doit être communiquée au client avant le début des travaux et le client doit avoir connaissance du phénomène avant le début du projet :

« Toutes les parties collaborant au projet de construction doivent connaître les facteurs qui contribuent à améliorer l'apparence des profilés de revêtement en tôle d'acier plats. Cette connaissance doit être acquise avant le début du projet, alors que l'on a l'occasion de discuter de tout problème potentiel avec le fabricant de revêtement. »

[Le Tribunal a mis en gras une partie du texte.]

Il faut donc souligner que Toitures Supérieures a manqué à son obligation d'information et de conseil envers les demandeurs et cela constitue une inexécution du contrat d'entreprise intervenu. Il s'agit d'une faute de Toitures Supérieures envers les demandeurs.

[185] Toitures Supérieures ne peut donc pas, dans ces circonstances, tenter de nier sa responsabilité pour l'inexécution du contrat et la présence de malfaçons au motif que les clients ont été avisés de

l'apparence généralisée de déformations, de plis transversaux et de bosses.

[...]

[190] Selon la preuve prépondérante, le oil canning est plutôt un phénomène qui doit être géré et contrôlé par un entrepreneur compétent suivant les règles de l'art. L'entrepreneur en toitures doit notamment, afin de minimiser la présence potentielle de déformations aux lisières, s'assurer que les conditions et les méthodes d'installation des lisières respectent les règles de l'art.

[191] Toitures Supérieures avait la responsabilité de suivre les règles de l'art et notamment les recommandations de Metola quant aux mesures à prendre afin de minimiser la présence des déformations. Dans la documentation de Metola, qui n'a pas été remise aux demandeurs avant la conclusion du contrat, Metola fait état de certaines règles qui doivent être suivies par l'entrepreneur¹¹⁸ :

[...]

[196] Ainsi, s'il y avait eu un problème quant au caractère droit du pontage, il revenait obligatoirement à Toitures supérieures de corriger le problème avant l'installation des lisières en tôle d'acier.

[197] En effet, selon la loi, tel que déjà mentionné, en vertu de l'article 2102 C.c.Q., Toitures Supérieures avait une obligation de conseil et d'information envers les demandeurs, et ce, avant la conclusion du contrat et en cours de sa réalisation, concernant « toute information utile relative à la nature de la tâche ».

[198] Dans les circonstances du présent dossier, il est clair que cette information comprend toute mesure visant à atténuer le phénomène d'oil canning et à s'assurer que la garantie du fabricant continue de s'appliquer au produit installé. Toitures Supérieures avait l'obligation, avant la conclusion du contrat, d'aviser les demandeurs qu'il y avait une possibilité que le pontage et la structure du toit devraient faire l'objet de travaux de redressement avant de poser les lisières en tôle d'acier.

[199] Il est clair et non contredit que cela n'a pas été fait dans le présent dossier. Si cela avait été fait, les demandeurs auraient pu prendre une décision éclairée quant aux avantages, inconvénients et coûts additionnels potentiels en lien avec une toiture en tôle d'acier. De même, si cela avait été prévu d'avance dans la soumission, cela aurait pu faire l'objet d'une approbation de l'assureur et, à défaut, les demandeurs auraient su à quoi s'en tenir à cet égard. »

[Nous soulignons]

[331.] Dans l'arrêt 9380-0845 *Québec inc. c. Société canadienne d'hypothèque et de logement*¹³⁶, la Cour supérieure a également confirmé que l'obligation de renseignement peut exister indépendamment de toute relation contractuelle :

« [87] La demanderesse se fonde à cet égard sur le devoir d'information qui a été reconnu par la jurisprudence dans le contexte de contrats de service ou de contrats sui generis s'y apparentant. Il est fondé sur l'obligation générale de bonne foi prévue aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q [41].

[88] Dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, la Cour suprême reconnaissait l'existence en droit québécois de l'obligation d'information en ces termes :

Sans nécessairement en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. Il en fait ressortir les éléments principaux, soit :

— la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;

— la nature déterminante de l'information en question;

— l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

À mon avis, ces éléments se retrouvent dans toutes les instances de l'obligation de renseignement. Le fabricant, par exemple, connaît ou est présumé connaître les risques et dangers créés par son produit, ainsi que les défauts de fabrication dont il peut souffrir. Ces informations exercent une influence certaine dans les décisions du consommateur relativement à l'achat et à l'usage de ces produits. Le plus souvent, le consommateur fait confiance au fabricant à cet égard ou se trouve dans l'impossibilité de connaître ces informations. Il en va de même pour les autres manifestations de l'obligation de renseignement.

L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable, d'où des dommages pourraient s'ensuivre. L'obligation de renseignement et le devoir de ne pas donner de fausses informations peuvent être conçus comme les deux facettes d'une même médaille. Comme je l'ai mentionné dans *Laferrière c. Lawson*, précité, les actes et les omissions peuvent tout autant l'un que l'autre constituer une faute, et le droit civil ne les distingue pas à cet égard. À l'instar de P. Le Tourneau, "De l'allègement de l'obligation de renseignements ou

¹³⁶ 2026 QCCS 2429, la juge Picard, j.c.s., [paragr. 87-89].

de conseil", D. 1987. Chron., p. 101, cependant, j'ajouterais qu'il ne faut pas donner à l'obligation de renseignement une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale qui est faite à chacun de se renseigner et de veiller prudemment à la conduite de ses affaires^[42].

[89] Par ailleurs, l'obligation d'information peut exister indépendamment de toute relation contractuelle^[43] »

[Nous soulignons]

- [332.] Dans l'arrêt 10001325 *Canada inc. c. Cacao 70 inc. (8710759 Canada inc.)*¹³⁷, la Cour supérieure a rattaché l'obligation de renseignement au dol résultant du silence :

« [18] L'erreur provoquée par le dol vicie le consentement si, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes. Le dol peut résulter d'actes positifs, du silence ou d'une réticence. »

[Nous soulignons]

(c) L'OBLIGATION DE NE PAS TIRER PROFIT DE SA PROPRE MAUVAISE FOI

- [333.] Le dernier principe découlant du devoir d'agir de bonne foi et de l'obligation de renseignement quant à un vice connu est qu'une partie se voit refuser le bénéfice de sa propre faute.

- [334.] Dans *Soucisse*, le juge Beetz a cité Lemerle pour énoncer la maxime applicable :

*« On n'est pas recevable à se plaindre ni à se prévaloir de son propre fait, de sa négligence, de son imprudence, de son impuissance, à plus forte raison de sa faute, au préjudice d'autrui. Proposition fondée sur ce que [...] on ne doit pas tirer avantage d'une faute que l'on a commise: il est juste, au contraire, de réparer le tort qu'on a fait. »*¹³⁸

[Nous soulignons]

- [335.] Appliquant cette maxime pour rejeter le recours de la Banque, le juge Beetz a statué, à la p. 363 :

« La présente affaire est bien différente. Il n'y est pas question d'erreur. Je ne vois donc pas de raison de ne pas appliquer les principes. Il me paraît que, compte tenu de toutes les circonstances, la Banque tirerait avantage de sa propre faute si les cours de justice lui prêtaient leur concours pour le remboursement des dettes principales contractées après le décès de la caution. Ce concours doit donc lui être refusé. »

[Nous soulignons]

¹³⁷ 2025 QCCS 5227 (CanLII).

¹³⁸ *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*, supra, le juge Beetz, p. 362.

[336.] Dans *Kuet Leong Ng*, le juge Gonthier a appliqué le même principe pour contraindre un employé à restituer les profits secrets tirés de la violation de son devoir de loyauté :

« Admettre que le droit québécois permet à l'intimé en l'espèce de conserver les 660 135,82 \$ qu'il a tirés de la violation de ses obligations contractuelles envers l'appelante serait aller à l'encontre du principe selon lequel nul ne doit tirer profit de ses mauvaises actions. »¹³⁹

[Nous soulignons]

(d) APPLICATION EN L'ESPÈCE

[337.] Le Tribunal entend maintenant appliquer les principes qui précèdent aux faits établis par les parties.

[338.] Comme il est expliqué dans *Claude Joyal inc.*, la raison d'être de l'exigence de dénonciation est de permettre à l'Entrepreneur de vérifier si le vice est effectivement couvert par la garantie, d'évaluer les dommages et, le cas échéant, de réparer ou de remplacer le bien à un coût inférieur à celui d'un tiers qu'aurait autrement retenu le Bénéficiaire.

[339.] Lorsque l'omission de dénonciation a privé l'Entrepreneur de cette possibilité, la sanction peut être le rejet du recours; mais lorsque, comme l'explique le professeur Jobin, le défaut de préavis n'a fait que priver l'Entrepreneur de la possibilité de réparer lui-même le vice à moindre coût, la sanction radicale du rejet n'est pas justifiée.

[340.] En l'espèce, l'Entrepreneur avait une connaissance réelle du vice dès le 7 juin 2024. Il était, à compter de cette date, en mesure de vérifier l'existence et la gravité du vice et d'y remédier — soit précisément la possibilité que l'exigence de dénonciation vise à préserver.

[341.] L'Entrepreneur n'a pas été privé de cette possibilité; il a choisi de ne pas l'exercer, préférant attendre que le Bénéficiaire dénonce un vice dont l'Entrepreneur savait déjà l'existence et qu'il aurait dû réparer en vertu du Contrat de garantie et du *Règlement*.

[342.] Il s'ensuit, de l'avis du Tribunal, que la finalité de l'exigence de dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. et au *Règlement* était déjà satisfaite par la connaissance réelle qu'avait l'Entrepreneur lui-même du vice. Le Bénéficiaire n'était donc plus tenu, dans ces circonstances, de donner à l'Entrepreneur un avis écrit d'un vice dont l'Entrepreneur était déjà pleinement conscient et qu'il avait choisi de ne pas corriger.

¹³⁹ *Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng*, supra, le juge Gonthier, p. 439.

- [343.] Cette conclusion est renforcée par le devoir d'agir de bonne foi. Dès que l'Entrepreneur a pris connaissance du vice, le 7 juin 2024, il s'est trouvé assujéti à une obligation, fondée sur le même principe appliqué par le juge Beetz dans *Soucisse*, d'informer le Bénéficiaire de l'existence du vice et de procéder à sa réparation.
- [344.] Tout comme la Banque Nationale dans *Soucisse* ne pouvait garder le silence dès lors qu'elle possédait une information déterminante pour les héritiers de la caution, l'Entrepreneur ne pouvait garder le silence dès lors qu'il possédait une information déterminante pour la capacité du Bénéficiaire de préserver ses droits en vertu du Contrat de garantie.
- [345.] Le droit civil québécois, comme l'a expliqué le juge Gonthier dans *Kuet Leong Ng*, vise à garantir l'honnêteté et la bonne foi dans l'exécution des obligations contractuelles. Le Tribunal conclut que ce principe régissait l'exécution par l'Entrepreneur de ses obligations en vertu du Contrat de garantie avec autant de force qu'il régissait les obligations de la Banque Nationale envers sa caution dans *Soucisse*, ou les obligations de l'employé envers son employeur dans *Kuet Leong Ng* elle-même.
- [346.] L'Entrepreneur devait donc au Bénéficiaire un devoir de bonne foi de divulguer le vice — divulgation qui aurait, à son tour, permis au Bénéficiaire de se conformer à sa propre obligation de dénoncer le vice à l'Entrepreneur et à l'Administrateur.
- [347.] Dans les circonstances de la présente affaire, toutefois, l'obligation d'agir de bonne foi allait plus loin encore : ayant choisi de dissimuler le vice plutôt que de le divulguer, et ayant déjà corrigé le vice identique dans les phases subséquentes de son propre projet, l'Entrepreneur était tenu de procéder à la réparation du vice dans l'Immeuble du Bénéficiaire.
- [348.] La décision de l'Entrepreneur de ne divulguer ni réparer le vice constitue un comportement abusif au sens donné à cette expression par la juge L'Heureux-Dubé dans *Houle*.
- [349.] L'Entrepreneur n'a pas exercé ses droits contractuels — y compris son choix d'attendre la dénonciation avant d'agir — d'une manière raisonnable, ni d'une manière compatible avec la conduite d'un entrepreneur prudent et diligent.
- [350.] Un entrepreneur prudent et diligent, apprenant de lui-même l'existence d'un vice qu'il avait à la fois la connaissance et les moyens démontrés de corriger, y aurait remédié sans attendre que le vice soit dénoncé par le bénéficiaire.
- [351.] Enfin, les qualifications professionnelles et l'expertise de l'Entrepreneur en construction lui conféraient un avantage déterminant sur le Bénéficiaire quant aux normes prescrites par le CNB 2015.

[352.] Le Bénéficiaire a lui-même inspecté l'Immeuble; il n'avait aucun devoir ni obligation de retenir les services d'un architecte ou d'un expert à cette fin. Il s'est plutôt fié aux qualifications et à l'expertise de l'Entrepreneur, ce qui l'a amené à ne pas dénoncer le vice par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur pendant la période de juin 2024 à octobre 2025, étant donné que le directeur de projet de l'Entrepreneur lui-même, M. Ménard, lui avait assuré que la porte et les cadres du vestibule seraient réparés.

[353.] Appliquant le critère à trois volets énoncés dans *Bail*, le Tribunal conclut que chaque élément est établi selon les faits de la présente affaire :

[353.1] l'Entrepreneur avait une connaissance réelle du vice et était, en conséquence, tenu d'en informer le Bénéficiaire;

[353.2] cette connaissance revêtait une importance déterminante pour le Bénéficiaire, puisqu'elle avait une incidence directe sur sa capacité de préserver son recours en vertu du Contrat de garantie et du *Règlement*; et

[353.3] le Bénéficiaire avait une confiance légitime envers les représentations de l'Entrepreneur — faites par l'entremise de M. Ménard — voulant que le vice serait réparé, confiance que le Tribunal juge raisonnable compte tenu du statut professionnel et de l'expertise supérieure de l'Entrepreneur.

[354.] Pour ces motifs, le Tribunal conclut que l'Entrepreneur a manqué tant à son devoir d'agir de bonne foi qu'à son obligation d'informer le Bénéficiaire d'un vice connu, et que, conformément au principe énoncé ci-haut, l'Entrepreneur ne saurait être autorisé à tirer profit de sa propre mauvaise foi en invoquant le défaut du Bénéficiaire de donner avis écrit d'un vice dont l'Entrepreneur savait déjà l'existence et qu'il avait choisi de ne pas réparer.

(9) L'ARTICLE 27 – DÉNONCIATION DANS UN DÉLAI RAISONNABLE ET L'ARTICLE 35.1 DU RÈGLEMENT

[355.] M. Prud'homme a reconnu que, lors de sa visite du 13 janvier 2026, le Bénéficiaire a confirmé que la réclamation ne visait que la porte intérieure du vestibule, et il a constaté que les dimensions contrevenaient aux exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015.

[356.] À son avis, puisque la situation avait été constatée le 7 juin 2024, soit le deuxième jour suivant l'inspection préreceptive, et que l'Administrateur n'a reçu copie du rapport que le 10 octobre 2025, soit plus d'un an et quatre mois après la découverte de la situation, le délai écoulé entre la découverte du vice par le Bénéficiaire et la dénonciation écrite à l'Entrepreneur et à l'Administrateur a été jugé déraisonnable.

[357.] Plus précisément, le Bénéficiaire aurait omis de dénoncer le vice par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, comme l'exige le troisième alinéa de l'article 27 du *Règlement*.

[358.] Le Tribunal rappelle que la jurisprudence retient de façon constante que l'appréciation du caractère raisonnable du délai de dénonciation est tributaire des faits propres à chaque dossier; il doit tenir compte de la gravité du vice, de l'existence ou de l'absence d'un préjudice réel pour l'Entrepreneur ou l'Administrateur, de la diligence dont a fait preuve le Bénéficiaire dès la découverte, ainsi que de la question de savoir si le délai s'explique par des démarches entreprises en vue d'un règlement à l'amiable.

(a) QU'EST-CE QU'UN DÉLAI RAISONNABLE ?

[359.] La notion de « *délai raisonnable* » au sens des articles 27.3° et 27.4° du *Règlement* est éclairée par la jurisprudence judiciaire et arbitrale.

[360.] Le caractère raisonnable constitue une question mixte de fait et de droit¹⁴⁰. Il ne saurait être déterminé par un simple calcul arithmétique¹⁴¹ et doit s'apprécier de façon contextuelle, eu égard aux circonstances propres à chaque affaire¹⁴².

[361.] Comme l'a énoncé la Cour d'appel du Québec dans *Bartolone c. Cayer*¹⁴³, le caractère raisonnable d'un délai doit s'apprécier au regard de l'ensemble des circonstances de l'affaire.

[362.] De même, dans *Leblanc c. Dupuy*¹⁴⁴, la Cour supérieure du Québec a statué que le caractère raisonnable d'un délai doit s'apprécier au cas par cas, en fonction des circonstances propres à chaque dossier, notamment l'atteinte de l'objectif recherché par la dénonciation et l'existence d'un préjudice en résultant pour l'Entrepreneur ou l'Administrateur :

« [110] ... le caractère raisonnable du délai doit s'apprécier au cas par cas, en fonction des circonstances propres à chaque dossier. Ces circonstances doivent prendre en considération l'atteinte du but recherché par la dénonciation et l'existence ou l'absence d'un préjudice pour le vendeur. »

¹⁴⁰ *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137 (CanLII), [para 5]; *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap-Immo Gestion inc.*, 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), [para 20]; *Bensemmane et Bel-Habitat inc.*, 2024 CanLII 134156 (QC OAGBRN), [para 30].

¹⁴¹ *Benoit c. Sanctuaire du Mont-Royal*, [1992] R.J.Q. 2858, page 2866; *Bensemmane et Bel-Habitat inc.*, 2024 CanLII 134156 (QC OAGBRN) [para 29].

¹⁴² *Leblanc c. Dupuy*, 2014 QCCS 3226 (CanLII), [para 110]; *Syndicat des copropriétaires N'Homade et Cap-Immo Gestion inc.*, 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN), [para 25].

¹⁴³ 2018 QCCA 137, [paragr. 5].

¹⁴⁴ 2014 QCCS 3226 (CanLII).

[111] Certes, l'auteur Jeffrey Edwards^[60], maintenant juge à la Cour du Québec, s'appuyant sur une jurisprudence plutôt constante, propose un délai « de base » de six mois dans le cas d'un immeuble^[61], lequel ne pourrait être prolongé qu'en présence de motifs qui justifient l'inaction de l'acheteur à l'intérieur du délai de base^[62]. Une telle approche aurait l'avantage de minimiser l'incertitude inhérente à l'évaluation du caractère raisonnable et d'accroître la stabilité contractuelle de la vente^[63].

[112] Toutefois, d'autres auteurs mettent plutôt l'emphasis sur l'atteinte de l'objectif recherché par la dénonciation, à savoir permettre au vendeur de constater la nature et l'étendue du vice et, le cas échéant, d'y remédier avant que l'acheteur modifie l'état du bien et procède lui-même aux réparations. Le professeur Jobin^[64] le présente ainsi :

La raison d'être de ce préavis est de permettre au vendeur de vérifier s'il s'agit bien d'un vice couvert par la garantie, de constater les dommages causés le cas échéant, et, s'il y a lieu, d'effectuer la réparation ou le remplacement du bien à un coût inférieur à celui d'un tiers engagé par l'acheteur. [...] l'exigence d'un préavis, selon nous, entraîne comme corollaire le droit du vendeur de remédier au vice avant que des sanctions ne soient prises contre lui. [...]^[65] (Le soulignement est ajouté.)

[113] Selon le professeur Jobin^[66], la possibilité qu'a le vendeur de remédier à son défaut favorise ainsi la stabilité contractuelle, puisqu'elle évite dans bien des cas la résolution de la vente.

[114] Le fait est que le législateur ne prévoit pas un délai fixe à l'intérieur duquel l'acheteur doit dénoncer le vice, qu'il s'agisse d'un délai de rigueur ou même simplement d'une règle générale susceptible d'exceptions lorsque les circonstances le justifient. Tout au plus peut-on parler d'une balise ou d'un repère fixé à six mois par la jurisprudence.

[115] Donc, la détermination du caractère raisonnable demeure une question d'appréciation au cas par cas et les tribunaux demeurent souverains dans cette appréciation^[67]. Cette détermination doit tenir compte de l'ensemble des circonstances.

[116] Au nombre des circonstances que le juge doit considérer est l'atteinte ou non de l'objectif recherché, à savoir permettre au vendeur de vérifier s'il y a effectivement présence d'un vice couvert par la garantie légale, en apprécier l'ampleur et évaluer les mesures correctives possibles, s'il en est. Pour ce faire, l'acheteur ne doit pas avoir commencé à modifier l'état des lieux et à corriger le vice.

[117] Ainsi, dans *Facchini c. Coppola*^[68], la Cour d'appel enseigne que le recours ne devrait pas être rejeté si le but de la dénonciation est atteint :

[43] En effet, la dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. doit être envoyée avant l'exécution des travaux corrigeant le vice caché. Selon une décision récente de notre Cour, dans l'affaire Argayova c. Fernandez, le but de la dénonciation est atteint lorsque le vendeur est informé d'un vice avant les travaux et lorsqu'il a eu l'occasion de vérifier la nécessité et le coût de ceux-ci. L'absence d'une dénonciation entraîne le rejet du recours lorsque l'omission prive le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence du vice et de la réparer. (références omises) (Le soulignement est ajouté.)

[118] Le professeur Jobin approuve une telle approche :

[...] on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un ajustement à la baisse de la réduction du prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte.^[69] (Le soulignement est ajouté.)

[119] Mais il y a plus. Dans un arrêt récent, Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.^[70], la Cour d'appel, sous la plume du juge Dalphond, analyse les conditions et finalités de la dénonciation et conclut qu'afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur,

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, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.^[71]

[120] Le juge doit donc s'assurer de l'existence d'un préjudice réel pour le vendeur avant de rejeter le recours de l'acheteur faute d'avoir dénoncé le vice dans un délai raisonnable de sa découverte. »

[Nous soulignons]

[363.] Il n'existe aucun délai fixe qui rendrait automatiquement une réclamation irrecevable. L'analyse du Tribunal est plutôt contextuelle et fondée sur la preuve, et porte sur le caractère raisonnable, dans les circonstances, du délai mis à dénoncer le vice.

[364.] Les décisions suivantes illustrent l'éventail des délais jugés raisonnables par les tribunaux judiciaires et arbitraux sous le régime législatif postérieur à 2015 :

1. Six mois : *Côté c. Boyer*, Cour supérieure du Québec¹⁴⁵;
2. Sept mois : *Paradjina et 8919972 Canada inc. (Construction Junic)*, arbitre Robert Néron¹⁴⁶;
3. Sept mois et demi : *Leblanc c. Bouchard*, Cour du Québec¹⁴⁷;
4. Neuf à dix mois : *Meunier c. Fontaine*, Cour d'appel du Québec¹⁴⁸;
5. Dix mois : *Alexandre Carrier et Nathalie Verret c. Construction S.M.B. Inc. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*, arbitre Yves Fournier¹⁴⁹;
6. Douze (12) mois : *Beauchemin c. Champagne*, Cour du Québec¹⁵⁰.

[365.] Ces décisions démontrent que le caractère opportun de la dénonciation demeure assujéti à une appréciation contextuelle, centrée sur l'objectif recherché par l'exigence de dénonciation et sur l'existence d'un préjudice réel en résultant.

[366.] L'objectif poursuivi par l'exigence de dénonciation a été atteint en l'espèce. En effet, l'Entrepreneur avait, dans les faits, connaissance de l'existence des vices affectant la porte et les cadres du vestibule depuis le 7 juin 2024. C'est d'ailleurs le chargé de projet de l'Entrepreneur qui a démonté la porte du vestibule et son cadre, pour les réinstaller quelques jours plus tard.

[367.] L'Entrepreneur n'a donc pas été privé de la possibilité d'inspecter la porte du vestibule et ses cadres défectueux; il a plutôt choisi d'ignorer le vice et de ne pas y remédier.

(b) L'ARTICLE 35.1 DU RÈGLEMENT

[368.] Le Tribunal rappelle que l'article 35.1 du Règlement prévoit ce qui suit :

« **35.1.** *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 33, 33.1, 34, 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, à*

¹⁴⁵ 2015 QCCS 4817 (CanLII), [paras 57 to 60].

¹⁴⁶ 2021 CanLII 155270 (QC OAGBRN), [para 15].

¹⁴⁷ 2014 QCCQ 4797 (CanLII), [para 130].

¹⁴⁸ 1988 CanLII 670 (QC CA), [para 8].

¹⁴⁹ (CCAC)S20-052701-NP et (CCAC) S20-060901-NP, 2020-11-19, [para 110].

¹⁵⁰ 2014 QCCQ 6262 (CanLII), [para 22].

moins 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. »

[Nous soulignons]

- [369.] L'article 35.1 trouve application lorsqu'un bénéficiaire omet de mettre en œuvre la garantie dans le délai prescrit.
- [370.] En l'espèce, son application est subordonnée à la démonstration, par le Bénéficiaire, selon la prépondérance des probabilités, non pas qu'il s'agisse d'un simple retard à agir dans un délai raisonnable, mais que ce retard a été causé ou substantiellement influencé par la conduite de l'Entrepreneur.
- [371.] La question consiste donc à déterminer si le Bénéficiaire a établi que la conduite de l'Entrepreneur — de par sa nature, sa persistance ou les représentations qui en découlaient — a créé des circonstances l'ayant raisonnablement empêché ou dissuadé de dénoncer la porte du vestibule défectueuse à l'intérieur du délai prescrit, justifiant ainsi le retard quant à la dénonciation du point 4.
- [372.] L'application de l'article 35.1 est intrinsèquement tributaire des faits et dépend de la question de savoir si le non-respect du délai par le Bénéficiaire découle de déclarations, d'une conduite ou d'omissions imputables à l'Entrepreneur qui l'ont raisonnablement amené à reporter la dénonciation écrite du vice à ce dernier et à l'Administrateur.
- [373.] L'article 35.1 établit ainsi une exception au principe de la déchéance stricte pour dénonciation tardive, lorsque le retard du Bénéficiaire s'explique raisonnablement par la conduite, les représentations ou les omissions de l'Entrepreneur, particulièrement lorsque cette conduite entretient chez le Bénéficiaire la croyance légitime que le vice est en voie d'être réglé.
- [374.] Cette disposition traduit l'intention du législateur voulant que les délais prescrits remplissent, dans les circonstances appropriées, une fonction procédurale plutôt que punitive. Leur application doit donc s'apprécier de façon contextuelle, en tenant dûment compte du principe de la bonne foi¹⁵¹, de l'attente raisonnable du Bénéficiaire que l'Entrepreneur respecterait ses obligations, ainsi que de la règle voulant qu'un entrepreneur ne puisse tirer profit d'une conduite qui contribue au retard ou qui en est la cause.

¹⁵¹ Article 6 C.c.Q.

- [375.] Dans *Alizada v. Bel-Habitat inc.*¹⁵², l'arbitre Michel A. Jeanniot a conclu que le délai approximatif d'un an était raisonnable, compte tenu des communications soutenues du bénéficiaire avec l'entrepreneur, des interventions répétées de ce dernier, ainsi que du temps raisonnablement accordé pour l'exécution des travaux correctifs proposés.
- [376.] De même, dans *Paquette et Construction 3D Gervais et Fils inc.*¹⁵³, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu que le délai approximatif de neuf mois était raisonnable; il a constaté que les bénéficiaires avaient assuré un suivi constant et diligent auprès de l'entrepreneur et avaient pleinement collaboré au processus de surveillance proposé, notamment par la participation d'experts. Les délais qui en ont résulté ont été jugés techniquement justifiés et nécessaires à une période d'observation adéquate.
- [377.] En conséquence, l'arbitre Roland-Yves Gagné a conclu que, sur la base de la preuve et du droit applicable, la réclamation des bénéficiaires était recevable. Il a retenu que les circonstances démontraient que les bénéficiaires avaient effectivement été contraints, en raison de la conduite de l'entrepreneur, d'excéder le délai raisonnable à compter de la date de découverte, au sens du *Règlement*¹⁵⁴.
- [378.] Le Tribunal doit déterminer, à partir de la preuve, si la trame factuelle établit non pas un simple défaut du Bénéficiaire d'agir dans un délai raisonnable, mais plutôt que ce retard résulte de contraintes attribuables à la conduite de l'Entrepreneur.
- [379.] Dans le cadre de l'application de l'article 35.1, la preuve non contredite établit que, de juin 2024 à octobre 2025 — le témoignage du Bénéficiaire n'ayant fait l'objet d'aucune contradiction — le Bénéficiaire a communiqué verbalement avec M. Ménard au sujet de tous les problèmes survenus depuis sa prise de possession de l'Immeuble; M. Ménard a rassuré le Bénéficiaire en lui indiquant qu'il verrait à corriger les déficiences, y compris celles touchant la porte du vestibule. M. Larouche a corroboré le témoignage du Bénéficiaire, établissant que la plupart des déficiences avaient été corrigées.
- [380.] Le Bénéficiaire a déclaré avoir développé une relation de confiance avec M. Ménard, constatant que la plupart des déficiences avaient été corrigées.
- [381.] En conclusion, le Tribunal estime que la conduite de l'Entrepreneur a raisonnablement amené le Bénéficiaire à s'attendre à ce que la porte du vestibule soit réparée. Par conséquent, c'est en se fiant aux représentations de l'Entrepreneur voulant que la porte du vestibule serait réparée que le Bénéficiaire n'a donné avis écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur qu'au

¹⁵² 2022 CanLII 128071 (QC OAGBRN), [paras 22 and 26]].

¹⁵³ 2025 CanLII 28871 (QC OAGBRN), [paras 134, 141-144].

¹⁵⁴ Ibid [paras 131-134].

cours du mois d'octobre 2025, une fois qu'il a constaté que l'Entrepreneur se dérobaît à son engagement de réparer la porte du vestibule.

- [382.] Il n'est pas contesté que M. Prud'homme a constaté que les dimensions de la porte intérieure du vestibule contrevenaient aux exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015. M. Larouche a admis que les exigences de l'article 9.5.5.1 CNB 2015 n'avaient pas été respectées en raison d'une erreur de l'architecte.
- [383.] La déficience touchant la porte du vestibule constitue également un vice caché, visé par le paragraphe 4° de l'article 27, découvert et dénoncé à l'intérieur de la période de garantie de trois ans.
- [384.] Il serait préjudiciable au Bénéficiaire de voir sa réclamation rejetée dans les circonstances du présent dossier.
- [385.] La notion de préjudice doit s'entendre dans son sens juridique usuel. Le Dictionnaire de droit québécois et canadien¹⁵⁵ définit le « *préjudice* » comme, dans un sens général, « *une atteinte portée aux droits ou intérêts de quelqu'un* ».
- [386.] Dans l'affaire *Claude Joyal inc.*¹⁵⁶, la Cour d'appel du Québec, dans un arrêt unanime rendu par les honorables juges Dalphond, Dutil et Bich, a souligné que l'appréciation du délai doit tenir compte de l'existence ou non d'un préjudice réel subi par la partie adverse.
- [387.] Le Tribunal rappelle que la notion de préjudice ne saurait être déterminée dans l'abstrait ou sur une base hypothétique. Elle doit s'apprécier de façon contextuelle, à la lumière du cadre juridique régissant l'application de l'article 35.1 du *Règlement*.
- [388.] De plus, le préjudice ne peut être évalué indépendamment des circonstances. En principe, le Bénéficiaire qui ne respecte pas les délais prévus à l'article 27 subit, de ce fait même, un préjudice, puisque ce non-respect entraîne le rejet de sa réclamation.
- [389.] En l'espèce, le rejet de la réclamation découlerait directement de l'omission du Bénéficiaire de dénoncer par écrit le vice à l'Entrepreneur — qui en avait pourtant pleinement connaissance — dans un délai raisonnable suivant sa découverte.
- [390.] Or, les droits ou les intérêts de l'Entrepreneur ont-ils été compromis par le délai mis, dans les circonstances, à recevoir un avis écrit d'un vice dont il avait pourtant pleinement connaissance?

¹⁵⁵ Hubert Reid, 3rd edition, Wilson & Lafleur Ltée, 2004.

¹⁵⁶ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra., [paragr. 70-73].

- [391.] L'Entrepreneur, à qui incombait le fardeau de démontrer qu'il avait subi un préjudice du fait de l'omission du Bénéficiaire de lui donner avis écrit du vice, ne s'est pas déchargé de ce fardeau; il n'a pas été privé de la possibilité de constater le vice et d'y remédier, ayant lui-même admis que le coût en était minime.
- [392.] L'explication fournie par l'Entrepreneur, selon laquelle il attendait que le vice lui soit dénoncé par écrit, ne saurait en aucune circonstance constituer une preuve qu'il a subi un préjudice du fait de l'omission du Bénéficiaire de donner un tel avis écrit.
- [393.] L'Administrateur a reçu l'avis du Bénéficiaire au cours du mois d'octobre 2025, ce qui lui a permis d'inspecter l'Immeuble et de constater l'existence de la porte défectueuse, laquelle n'était pas conforme à l'article 9.5.5.1 CNB 2015.
- [394.] M. Prud'homme ignorait que le fournisseur de l'Entrepreneur avait informé ce dernier que des portes de 30 pouces ne s'installent pas dans les vestibules; il ignorait également qu'après le 7 juin 2024, l'Entrepreneur, sachant que les portes de vestibule ne respectaient pas les dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015, avait apporté les correctifs appropriés et installé des portes et cadres conformes dans les bâtiments dont la construction s'est poursuivie par la suite.
- [395.] Dans ces circonstances, l'Administrateur n'a subi aucun préjudice réel, d'autant plus que les faits établis commandent l'application de l'article 35.1 du Règlement.
- [396.] Le Bénéficiaire a démontré qu'il avait agi avec diligence et a expliqué les circonstances entourant le dépôt de sa réclamation en octobre 2025.

(10) L'ARTICLE 116 DU RÈGLEMENT

- [397.] L'article 116 du Règlement est ainsi libellé :

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

D. 841-98, a. 116. »

[Nous soulignons]

- [398.] L'article 116 du *Règlement* oblige le Tribunal à statuer conformément aux règles de droit dans l'appréciation de la réclamation et de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire. Le législateur permet néanmoins au Tribunal de faire appel aux principes d'« *équité lorsque les circonstances le justifient* ».
- [399.] Avant d'examiner comment l'« *équité* » peut trouver application dans les circonstances du présent dossier, il convient d'abord d'expliquer et de circonscrire cette notion.

[400.] Dans *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. v. Dupuis*¹⁵⁷, la Cour supérieure du Québec a traité de la notion d'équité et de son application dans le contexte du Règlement :

« [75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[76] L'équité est un concept qui fait référence aux notions d'égalité, de justice et d'impartialité qui sont les fondements de la justice naturelle. Dans certains cas, l'application littérale des règles de droit peut entraîner une injustice. Le recours à l'équité permet, dans certains cas, de remédier à cette situation.

[77] Les propos tenus par la professeure Raymonde Crête dans un article récent permettent de mieux saisir la nature et les limites du pouvoir de l'arbitre en matière d'équité:

«PRELIMINARY REMARKS ON THE CONCEPT OF EQUITY

7. For a better understanding of the scope of the equitable remedies that are provided by the legislation, it is important to shed some light on the foundational concept of equity.⁷ According to its first accepted understanding, equity refers to the notions of equality, fairness, and impartiality, which are associated with the standards of natural justice.⁸ In this broad sense, the concept of "equity" encompasses all the institutions and rules of law designed to attain the objective of justice.

8. In certain circumstances, the application of the rules of substantive law can, due to their general nature, result in injustice. They are sometimes incapable of capturing the complex reality of life in society.⁹ For the purposes of preventing injustice, "equity", in a more restricted sense, leads judicial authorities to override or supplement the strict rules of law by taking into account the particular circumstances of each case.¹⁰ One author refers to these overriding and supplementary functions of "equity" in the following terms: "an opposition to the rigidity of the law, of the 'strict law'".¹¹

9. In the English tradition, the term "equity" refers to the rules and doctrines that were applied to temper the rigidity, which

¹⁵⁷ 2007 QCCS 4701 (CanLII).

characterized the common law in the thirteenth and fourteenth centuries.¹² The equitable jurisdiction was originally administered by the Lord Chancellor and later by the Court of Chancery to correct or supplement the common law.¹³ The Courts of Equity recognized new rights and remedies by referring to the broad concepts of conscience, good faith, justice, and fairness.¹⁴ Gradually these equitable rules and doctrines evolved, in the Seventeenth Century, into a formal system of law that existed parallel to the common law.¹⁵ Since the enactment of the Judicature Acts 1873-75 in England, both systems of common law and Equity are administered by the same courts, although legal scholars and judicial authorities still view them as distinct.¹⁶

10. In jurisdictions with a tradition of Civil Law, like those with a tradition of Common Law, equity also constitutes a fundamental concept that originally manifested itself in the rules and doctrines of the Roman Praetorian Law. However, unlike its historical development in English law, equity has always remained an integral part of the Civil Law systems.¹⁷ In Private Law, the concept finds its expression in its overriding function, notably where judges, aware of their inability to overtly override the explicit norms, temper the power of those norms with a skilful interpretation of the law and of the facts in such a way as to adopt what is clearly the fairest decision.¹⁸ To reach this end, the arbiter may call on a general principle to reduce the extent of a specific clause or may bring particular attention to certain facts and play down others.¹⁹

11. Equity also manifests itself in substantive law, by the integration of a number of "notions of variable content".²⁰ These include specific rules founded on the interests of justice, which allow the courts to derogate and to add to the legislative and contractual norms. Notably, the Civil Code of Quebec imposes certain requirements of 'good faith', which transcend the respect of strict rights.²¹ They prohibit the abusive or unreasonable exercise of rights and recognize the auxiliary role of 'equity' in the determination of contractual obligations. They also introduce the rule of contractual justice, which aims at re-establishing an equilibrium between the obligations of the parties. These rules and principles effectively legitimize overriding and auxiliary judicial interventions aimed at finding the fairest solution in the circumstances. As mentioned by Philippe Jestaz, the auxiliary function of equity is possible, "when the legislator refuses to give a precise command and leaves in the hands

of the judges the task of preceding individual treatment (within certain legal limits). »

[Nous soulignons]

- [401.] La notion d'équité a été examinée par l'arbitre Michel A. Jeanniot dans *Fiducie RMLT et Construction Xaloma inc.*¹⁵⁸:

« [37] Je suggère avec grand respect pour toute opinion à l'effet contraire que le droit de l'arbitre prévu au Règlement et qui l'habilite à recourir à l'équité doit, à tout le moins, prendre source de la doctrine et jurisprudence en semblable matière.

[38] Le pouvoir discrétionnaire en équité doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse et ne peut être utile à habiliter un décideur à cautionner l'inobservance d'une condition connue et pleinement appréciée, à tout le moins le 14 mars 2007. »

[Nous soulignons]

- [402.] Il appartient au Tribunal de déterminer si, dans les circonstances du présent dossier, le non-respect par le Bénéficiaire du délai prescrit à l'article 27 du *Règlement* était raisonnable, excusable et pardonnable.
- [403.] Pour ce faire, le Tribunal doit discerner l'intention du législateur en édictant l'article 116 du *Règlement*. Il est clair que le Tribunal doit statuer conformément aux règles de droit. Ces règles de droit comprennent l'application des dispositions — contenues au *Règlement* et au Contrat de garantie — susceptibles d'entraîner le rejet des droits du Bénéficiaire, comme c'est le cas en l'espèce.
- [404.] Les délais prescrits à l'article 27 du *Règlement*, reproduits au Contrat de garantie, font partie des règles de droit visées à l'article 116, auxquelles le Tribunal doit d'abord se conformer.
- [405.] Le Tribunal interprète et applique l'article 116 dans les circonstances du présent dossier de manière à lui permettre de recourir aux principes d'équité pour conclure que la conduite de l'Entrepreneur a incité le Bénéficiaire à ne pas donner d'avis écrit avant octobre 2025.
- [406.] Il serait par ailleurs contraire aux principes d'équité de rejeter la réclamation du Bénéficiaire et de permettre ainsi à l'Entrepreneur de tirer profit de son défaut d'avoir agi de bonne foi en réparant les cadres et les portes défectueux du vestibule, une fois qu'il a appris (dans le délai prévu par l'article 27.3^o) que les dimensions prescrites par le CNB 2015 n'étaient pas respectées.

¹⁵⁸ SORECONI, 070605001, 080528001, 081105001 et 1022030001, 2011-11-14.

- [407.] À plus forte raison, il serait contraire au principe d'équité de rejeter la réclamation du Bénéficiaire alors que l'Entrepreneur, informé de l'existence du vice, a choisi d'utiliser cette connaissance pour corriger les dimensions erronées dans les immeubles qu'il a construits après le 7 juin 2024, tout en refusant de le faire pour l'Immeuble vendu au Bénéficiaire.
- [408.] En l'espèce, les principes d'équité trouvent application; l'avis écrit du Bénéficiaire était raisonnable dans les circonstances, et celui-ci n'est pas tenu de donner un avis écrit additionnel dénonçant le vice à titre de vice caché pour que le paragraphe 4° de l'article 27 du *Règlement* s'applique.
- [409.] Même si le Bénéficiaire avait été tenu de donner un tel avis écrit, compte tenu du délai écoulé entre octobre 2025 et le 13 janvier 2026 — date à laquelle M. Prud'homme a confirmé que les dimensions de la porte du vestibule ne respectaient pas les prescriptions de l'article 9.5.5.1 CNB 2015 —, le délai imparti au Bénéficiaire pour donner cet avis n'aurait commencé à courir qu'à compter de la réception de la Décision.
- [410.] La Décision, datée du 13 février 2026, a été portée en arbitrage le 7 mars 2026. En application des principes d'équité, et uniquement dans cette mesure et sous réserve des circonstances particulières du présent dossier, le Tribunal estime que la demande d'arbitrage peut être considérée comme constituant l'avis écrit par lequel le Bénéficiaire dénonce la porte du vestibule défectueuse à titre de vice caché¹⁵⁹.
- [411.] Cependant, le Tribunal conclut que, dans les circonstances de la présente affaire, le Bénéficiaire n'était pas tenu de dénoncer le défaut à l'Entrepreneur et à l'Administrateur et que, de toute manière, l'article 35.1 du *Règlement* trouve application.
- [412.] En conséquence, le délai est réputé raisonnable, et la demande du Bénéficiaire visant à faire rejeter la Décision et à ordonner à l'Entrepreneur de réparer le cadre et la porte du vestibule est bien fondée en fait et en droit.
- (11) L'ARTICLE 2.9 DU CONTRAT DE GARANTIE – UN DÉLAI RAISONNABLE N'EXCÈDE PAS SIX MOIS**
- [413.] L'Administrateur soutient que la limite de six mois prévus à l'article 2.9 du Contrat de garantie s'applique en l'espèce.
- [414.] Avant 2015, l'article 27 du *Règlement* imposait un délai maximal de six mois pour la dénonciation des défauts. Cette limite a depuis été supprimée. Le régime actuel, prévu à l'article 27, paragraphes 2°, 3°, 4° et 5°, exige que l'avis soit donné dans un « *délai raisonnable* », lequel doit être apprécié au regard

¹⁵⁹ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, supra, [paragr. 46].

des circonstances propres à chaque dossier, notamment la nature et la gravité du défaut.

- [415.] La jurisprudence arbitrale adopte généralement l'une de deux approches analytiques. Certains tribunaux retiennent un point de référence contextuel de six mois, considérant qu'un délai de dénonciation d'environ six mois peut, selon les circonstances, être raisonnable¹⁶⁰.
- [416.] D'autres, en particulier depuis les modifications de 2015, privilégient une analyse plus souple, reconnaissant que la suppression du plafond de six mois traduit l'intention du législateur de permettre des délais de dénonciation plus longs lorsque les circonstances le justifient.
- [417.] L'article 2.9 du Contrat de garantie définit un « *délai raisonnable* » comme étant celui permettant à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de prendre connaissance des défauts, généralement fixé à un maximum de six mois, sous réserve de circonstances particulières¹⁶¹.
- [418.] Le Tribunal constate que la formulation « *de manière générale, n'excédant pas six (6) mois, sauf circonstances particulières* », figurant à l'article 2.9 du Contrat de garantie, est absente de l'article 27., paragraphes 2°, 3°, 4° et 5° du *Règlement*. Cette divergence révèle une incompatibilité manifeste entre les dispositions contractuelles, alors que l'article 27 du *Règlement* se limite à la notion de « *délai raisonnable* » sans prévoir de limite temporelle précise.
- [419.] Le Tribunal ne peut conclure que l'expression « *de manière générale, n'excédant pas six (6) mois, sauf circonstances particulières* » est conforme à la formulation impérative du *Règlement* ni qu'elle en reflète l'esprit.
- [420.] L'article 2.9 ne saurait être interprété comme purement descriptif; il constitue plutôt une disposition limitative introduisant un délai de six mois, sous réserve de l'existence de « *circonstances particulières* ».
- [421.] Interprétée correctement, cette disposition restreint la discrétion de l'arbitre en subordonnant tout dépassement du délai de six mois à la preuve préalable de telles circonstances. Autrement dit, l'arbitre ne dispose pas d'un pouvoir général de prolongation, mais ne peut intervenir que si des « *circonstances particulières* » justifient une exception au délai prescrit.

¹⁶⁰ *Robichaud et Jacques Cloutiers et Fils inc.*, 2022 CanLII 129754 (QC OAGBRN), [paragr. 16]; *SDC du 802 à 816 de la Seigneurie et 9241-5603 Québec inc. (Seigneurie du Ruisseau)*, 2023 CanLII 70159 (QC OAGBRN); *Levy Chantal et 9615296 Canada inc. (Groupe Gèrik)*, 2024 CanLII 74678 (QC OAGBRN); *Ouadii et Groupe Immobilier Ménard inc.*, 2023 CanLII 140470 (QC OAGBRN); *Chheng et 9302-0576 Québec inc.*, 2025 CanLII 115547 (QC OAGBRN).

¹⁶¹ La Clause 2.9 du Contrat de garantie, intitulée « *Délai raisonnable* », dispose ce qui suit : [...] *De manière générale, est jugé raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières.* »

- [422.] Or, le Tribunal est tenu d'appliquer le *Règlement* tel qu'adopté par le législateur, notamment l'article 27. Sa discrétion ne saurait être limitée par le libellé de l'article 2.9 du Contrat de garantie, lequel est incompatible avec celui retenu par le législateur à l'article 27 paragraphes 2^o à 5^o.
- [423.] Dans 9222-7529 Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et al. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR), l'arbitre Roland-Yves Gagné a relevé cette incohérence et conclu que¹⁶² :

« permettant l'ajout au contrat de garantie d'une stipulation que « de manière générale, est jugé raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières », considérant :

[342.1] que le Législateur a décrété spécifiquement d'enlever la limite de six mois qui était spécifiquement incluse dans l'ancienne version du Règlement, et suite à ce retrait décrété par le Législateur, l'Administrateur décide de son côté d'ajouter cette mention au contrat de garantie ;

[342.2] il est mentionné « n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières » alors que :

[342.2.1] cette référence à des circonstances particulières n'est pas dans le Règlement, alors que le Règlement affirme plutôt (article 5): « Toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle » ;

[342.2.2] et plus généralement, chaque dossier d'arbitrage a des faits particuliers et des circonstances particulières qui lui sont propres ;

[342.3] que la version du Règlement est nouvelle et que le soussigné n'est pas au courant de précédents jurisprudentiels ou doctrinaux sur ce qui de manière générale, est jugé raisonnable, en général ou en particulier, quant à l'application de la nouvelle version de l'article 10 du Règlement qui puisse supporter l'affirmation écrite ;

[342.4] enfin, l'affirmation est sous une forme passive « de manière générale, est jugé raisonnable » sans préciser, est jugé par qui, l'Administrateur ou une Loi, un Règlement ou autre, tout en ajoutant ici qu'il s'agit d'une clause d'un contrat et non, d'un dépliant explicatif."

[Nous soulignons]

¹⁶² CCAC S17-112201-NP 2018-08-16.

- [424.] Comme l'a souligné l'arbitre Roland-Yves Gagné, l'expression « *de manière générale, est jugé raisonnable* », sans identifier l'autorité compétente pour en décider (qu'il s'agisse de l'Administrateur, de la loi, d'un règlement ou d'une autre source), prive cette disposition de toute portée claire et de toute application pratique.
- [425.] Dans *Sangdehi et Tour Utopia inc. (Domaine Bobois)*¹⁶³, l'arbitre Roland-Yves Gagné a de nouveau relevé cette incohérence et a référé à sa décision dans *9222-7529 Québec Inc. c. Marie-Christine Cayer et al. et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)*¹⁶⁴.
- [426.] Le Tribunal conclut sans hésitation que la limite de six mois prévus à la clause 2.9 est incompatible avec le *Règlement*. Conformément à l'article 139 du *Règlement*, toute disposition contractuelle inconciliable est nulle, et l'article 140 interdit au bénéficiaire de renoncer aux droits qui lui sont conférés par le *Règlement*.
- [427.] Cette interprétation est confirmée par une jurisprudence arbitrale constante :
- [427.1] Dans *Rousseau c. 9253-5400 Québec Inc.*, l'arbitre Jean Philippe Ewart conclut que, le Règlement étant d'ordre public, toute clause contractuelle imposant un délai de déchéance de six mois est nulle¹⁶⁵:
- « [40] ... Nonobstant le fait que l'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont signé un contrat qui prévoyait un délai de déchéance de 6 mois, le Règlement est d'ordre public et donc - tel que souscrit par le Tribunal (ci-dessus) - le Règlement prévaut en vertu de son article 139, et conséquemment toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle. »
- [Nous soulignons]
- [427.2] De même, dans *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion inc.*, l'arbitre Jean Philippe Ewart souligne que les modifications de 2015 traduisent la volonté du législateur de permettre, selon les circonstances, un délai supérieur à six mois¹⁶⁶ :

“[70] Le Tribunal est d'avis que le Législateur lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai maximal de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de

¹⁶³ CCAC S19-111301-NP [para 45].

¹⁶⁴ CCAC S17-112201-NP 2018-08-16 [paras 336 to 342].

¹⁶⁵ CCAC S16-112001-NP 2018-07-12.

¹⁶⁶ 2021 CanLII 13990 (QC OAGBRN).

saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective."

[Nous soulignons]

- [427.3] Dans *Bensemmane et Bel-Habitat inc.*, l'arbitre Michel A. Jeanniot retient que l'appréciation du caractère raisonnable d'un délai ne saurait être enfermée dans des paramètres rigides¹⁶⁷ :

"[70] Une analyse d'intérêt détaillée qui rejette l'approche d'un délai de base se retrouve entre autres sous la plume de Hon. Thérault JCQ dans l'affaire Leblanc^[28] (2014) qui commente l'approche de l'auteur Edwards d'une base normalisée :

« [69] Par ailleurs, il s'avère que l'approche adoptée par la doctrine et la jurisprudence moderne en la matière n'est pas aussi restrictive et ne s'inscrit définitivement pas dans une démarche analytique visant l'atteinte d'un si haut niveau de précision par le développement d'une méthode scientifique pour mesurer le caractère raisonnable d'un délai pour agir.

[70] Avec égards, le Tribunal est d'avis que l'exercice de la discrétion ou de l'appréciation judiciaire s'accommode mal d'un encadrement aussi restreignant.»"

[Nous soulignons]

- [427.4] Dans *Lollier et 9330-0978 Québec inc. (Groupe CGI)*, l'arbitre Pierre-G. Champagne conclut que la réforme de 2015 a remplacé le délai fixe de six mois par un simple critère de délai raisonnable, traduisant une volonté de libéralisation¹⁶⁸ :

"[25] Quant au délai raisonnable pour dénoncer le vice à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, la refonte du Règlement en 2015 a retranché le délai limite de six (6) mois pour le remplacer par un délai raisonnable, tout simplement⁶. On doit donc présumer que le législateur, en amendant le

¹⁶⁷ 2024 CanLII 134156 (QC OAGBRN).

¹⁶⁸ 2024 CanLII 39541 (QC OAGBRN).

Règlement à cet effet, a voulu libéraliser la notion, sans doute pour la rendre conforme à celle du Code civil du Québec en pareille matière...”

[Nous soulignons]

- [427.5] Enfin, dans *Loretana Michele Verrelli c. Grilli Samuel consortium Inc. & GCR*¹⁶⁹, le tribunal d'arbitrage a également reconnu que la suppression du délai fixe de six mois par le législateur commande une analyse souple et contextuelle, axée sur les circonstances propres à chaque dossier, plutôt que sur l'application mécanique d'un délai de référence¹⁷⁰.
- [428.] Le Tribunal souscrit au raisonnement adopté notamment dans *Syndicat des copropriétaires N'Homade, Bensemmane et Bel-Habitat inc., Lollier et 9330-0978 Québec inc. (Groupe CGI) et Verrelli et Grilli Samuel consortium Inc. & GCR*.
- [429.] En adoptant la notion de « *délai raisonnable* », le législateur a conféré aux tribunaux d'arbitrage une large discrétion pour apprécier la célérité de la dénonciation selon les circonstances propres à chaque dossier, sans être contraints par une limite fixe de six mois.
- [430.] Il n'existe donc aucun délai prédéterminé rendant automatiquement une réclamation irrecevable. L'analyse du Tribunal est de nature contextuelle et fondée sur la preuve, portant sur le caractère raisonnable du délai au regard des circonstances.
- [431.] Le Contrat de garantie doit être conforme aux exigences du *Règlement*¹⁷¹ et approuvé par la *Régie du bâtiment du Québec*¹⁷². Le libellé de l'article 2.9 laisse entendre qu'il est conforme au *Règlement* et qu'il a été approuvé par celle-ci.
- [432.] Toutefois, dans la mesure où l'article 2.9 du Contrat de garantie impose un délai de six mois, il est incompatible avec le *Règlement* et restreint indûment la discrétion du Tribunal prévue à l'article 27, en compromettant également l'application de l'article 35.1. En vertu des articles 139 et 140 du *Règlement*, une telle clause est nulle et sans effet.
- [433.] Cette conclusion est appuyée par la jurisprudence arbitrale. Dans *Cayer et 9222-7529 Québec inc.*¹⁷³, l'arbitre Roland-Yves Gagné a rejeté le critère

¹⁶⁹ CCAC S25-081301 2026-05-29.

¹⁷⁰ *Ibid.*, [paragr. 351 à 373].

¹⁷¹ Articles 75 et 76 du *Règlement*.

¹⁷² Articles 77 et 78 du *Loi sur le bâtiment*.

¹⁷³ CCAC, 2018-08-16, SOQUIJ AZ-51526011.

contractuel des six mois comme étant dépourvu de fondement juridique à la suite de la réforme législative.

- [434.] De même, dans *Rousseau, Syndicat des copropriétaires N'Homade et Lollier*, il a été reconnu que la suppression de la limite de six mois consacre une approche plus souple et contextuelle.
- [435.] Dans *Bensemmane*, l'arbitre Michel A. Jeanniot a souligné que la discrétion judiciaire en matière de délai raisonnable ne saurait être enfermée dans des paramètres rigides. Dans *Verrelli*, le tribunal a confirmé que l'appréciation du délai raisonnable relève d'un exercice discrétionnaire fondé sur la preuve et ne saurait être limitée par une norme contractuelle rigide.
- [436.] Le Tribunal fait sienne cette jurisprudence. Le Bénéficiaire demeure assujéti à la norme flexible du « *délai raisonnable* » prévue au *Règlement*.
- [437.] En conséquence, le Tribunal conclut que la dernière phrase de l'article 2.9 du Contrat de garantie est incompatible avec le *Règlement* et, partant, sans force ni effet. Le Bénéficiaire conserve ainsi le bénéfice de la norme plus souple du « *délai raisonnable* » prévue par le *Règlement*.

(12) L'USAGE INAPPROPRIÉ DE L'INTELLIGENCE ARTIFICIELLE PAR MONSIEUR THELEUS

- [438.] En l'espèce, M. Theleus a déposé des plaidoiries écrites le 26 mai 2026. À la lecture de ces soumissions, il appert que le Bénéficiaire a eu recours à l'intelligence artificielle dans la préparation de ses plaidoiries écrites au Tribunal.
- [439.] Certains passages de ces plaidoiries sont conformes aux articles et aux principes pertinents énoncés dans la présente décision.
- [440.] Toutefois, plusieurs arguments soulèvent des difficultés. Le Tribunal reproduit intégralement les passages problématiques des plaidoiries écrites suivants :

« C) Le contexte de copropriété (Article 40 du Règlement) : S'agissant d'une maison de ville en copropriété, la structure entourant la porte d'entrée touche à l'enveloppe du bâtiment. En vertu de l'article 40 du Règlement, les délais d'opposabilité doivent être analysés avec flexibilité, le calcul pour les éléments structuraux dépendant de la réception des parties communes par le Syndicat. »

[Nous soulignons]

- [441.] L'article 40 du *Règlement* prévoit ce qui suit :

« **40.** *L'administrateur qui indemnise un bénéficiaire en vertu de la présente sous-section est subrogé dans ses droits jusqu'à concurrence des sommes qu'il a déboursées.* »

[442.] Il est manifeste que l'article 40 n'appuie aucunement l'argument avancé par le Bénéficiaire.

[443.] Le Bénéficiaire a soumis l'argument reproduit ci-dessous :

« 4. JURISPRUDENCE INVOQUÉE SUR LE DÉLAI.

2. Garantie des bâtiments résidentiels neufs (GCR) et Poulin, 2019 CanLII 135767 (QC CCAC) : Décision phare qui établit qu'un délai de dénonciation écrite (même de plus de 14 mois) ne peut être opposé au bénéficiaire si l'entrepreneur avait déjà une connaissance verbale et concrète du problème par l'entremise de ses représentants (contremaître) sur le chantier, et qu'aucun préjudice réel n'en découle.

Dans ce dossier, le propriétaire avait dénoncé un problème d'infiltration d'eau de manière verbale au contremaître sur le chantier, mais il avait envoyé son écrit à la GCR plus de 14 mois plus tard. L'administrateur avait rejeté la demande pour dénonciation tardive.

L'arbitre a annulé le refus et a donné raison au propriétaire. L'arbitre a statué que puisque le contremaître était au courant sur le terrain, l'entrepreneur ne pouvait pas prétendre qu'il était surpris ou qu'il avait subi un dommage (un préjudice) à cause du retard de la lettre. »

[Nous soulignons]

[444.] Le Bénéficiaire a invoqué une décision identifiée comme étant « *Garantie des bâtiments résidentiels neufs (GCR) et Poulin, 2019 CanLII 135767 (QC CCAC)* ». Or, aucune décision de la sorte n'existe. Cette référence a été fabriquée par l'intelligence artificielle : il s'agit d'une citation d'autorité inexistante ou « *hallucinée* ».

[445.] Le Tribunal a constaté le caractère généré par l'intelligence artificielle des observations écrites au moment de la rédaction de la présente sentence arbitrale.

[446.] Devant le Tribunal, M. Theleus n'a pas repris les arguments soumis dans ses plaidoiries écrites.

[447.] Bien que le recours à l'intelligence artificielle se soit largement répandu, celui qui y a recours doit faire preuve de prudence à l'égard des références et du matériel qu'elle identifie. Il ne suffit pas de demander à l'intelligence artificielle de formuler un argument; l'utilisateur doit vérifier la crédibilité et l'exactitude du matériel ainsi généré avant de le soumettre à un tribunal.

[448.] L'utilisateur de l'intelligence artificielle doit en tout temps demeurer conscient du fait que les décisions soumises à un tribunal au soutien de ses prétentions doivent réellement exister et, plus encore, appuyer effectivement la position qu'il fait valoir. À défaut, il induit le tribunal en erreur.

[449.] Ces principes ont été énoncés avec justesse dans l'affaire *Specter Aviation Limited c. Laprade*¹⁷⁴, où l'honorable Luc Morin, j.c.s., a été appelé à se pencher sur les implications découlant de l'utilisation, par une partie, de procédures générées par l'intelligence artificielle et déposées au dossier de la Cour, lesquelles comportaient la citation d'autorités inexistantes ou « hallucinées ». Il s'est exprimé ainsi :

« [32] Signe d'une tangente sociale à laquelle notre système de justice ne pourra se soustraire, l'intelligence artificielle s'est immiscée dans le débat opposant les parties.

[33] Monsieur Laprade s'est présenté à la Cour seul après avoir perdu le soutien légal qu'il avait jusqu'à tout récemment. Dans le cadre de leur préparation, les procureurs des Demanderesses ont constaté que la contestation produite par Monsieur Laprade renfermait plusieurs citations d'autorités et de jurisprudences qui n'existent tout simplement pas.

[...]

[35] Questionné au sujet de ces irrégularités lors de l'audition par le Tribunal, Monsieur Laprade dira qu'il n'est pas juriste et se drapant de son droit à une défense pleine et entière, il confirmera avoir dû recourir à plusieurs moyens. Ses amis juristes d'abord. Les différents moteurs de recherches juridiques ensuite. Surtout, il dira s'être appuyé sur « toute la force possible » que l'intelligence artificielle pouvait lui offrir.

[36] Contrit, Monsieur Laprade s'excusera du fait que ses documents ne sont probablement pas parfaits, mais que sans l'aide de l'intelligence artificielle, il n'aurait pas été en mesure de se défendre adéquatement.

[37] Le Tribunal est fort sensible aux enjeux auxquels Monsieur Laprade a dû faire face en toute fin de parcours judiciaire.

[38] L'accès à notre système de justice se veut à la fois un droit et un privilège. Pour que ce dernier puisse remplir sa fonction vitale visant à normaliser les relations entre citoyens et justiciables, il est impératif que son accès soit contrôlé et que ses règles de jeux élémentaires soient respectées, peu importe que la partie soit représentée par un avocat ou non.

[39] Véritable fiduciaire de ce système, le Tribunal est investi d'une mission axée sur un accès ordonné et proportionnel pour le justiciable et doit maintenir le proverbial « level playing field » pour que la joute judiciaire se déroule en fonction des mêmes paramètres applicables à tous.

¹⁷⁴ 2025 QCCS 3521 (CanLII).

[40] *Le contrepoids de cette mission - tout aussi important - est que le Tribunal doit s'assurer que le justiciable qui abuse du système judiciaire ou qui s'y inscrit en faux soit sanctionné et découragé.*

[41] *Le maintien de cet équilibre est un délicat exercice auquel le Tribunal est confronté quotidiennement. Mais cet exercice fondamental ne saurait être pris à la légère et, au final, favorise un accès uniforme aux justiciables. Il en va non seulement de l'efficacité du système, mais c'est un exercice qui est au cœur même de sa survie.*

[42] *Mais que ce soit clair.*

[43] *Si l'accès à la justice commande une certaine flexibilité de la part des tribunaux face au citoyen qui doit se représenter sans l'aide d'un avocat, celle-ci ne saurait jamais se traduire par une tolérance du faux. L'accès à la justice ne saurait jamais s'accommoder de la fabulation ou de la frime.*

[44] *La juge en chef de cette Cour, la Juge en chef associée et le Juge en chef adjoint s'exprimaient ainsi en 2023 dans le cadre d'un avis à la communauté juridique et au public^[9] invitant les plaideurs à la prudence et visant à les mettre en garde contre le risque associé à un usage inapproprié de l'intelligence artificielle :*

La fabrication potentielle de sources juridiques par la voie des grands modèles de langage soulève des préoccupations importantes. Le présent avis aborde la question des références juridiques dans les observations présentées aux tribunaux, à la lumière de ces enjeux. Notre engagement commun à renforcer l'intégrité et la crédibilité des instances judiciaires est crucial.

Mise en garde : La Cour supérieure du Québec invite les praticiens et les plaideurs à la prudence, lorsqu'ils font référence à des sources juridiques ou des analyses émanant de grands modèles de langage.

Fiabilité : Pour toute référence à la jurisprudence, des textes de loi ou des commentaires dans le cadre d'observations faites auprès du tribunal, il est essentiel que les parties se fondent exclusivement sur des sources provenant de sites Web de tribunaux, des éditeurs commerciaux couramment cités en référence ou les services publics bien établis.

Intervention humaine : Afin de respecter les normes les plus strictes en matière d'exactitude et d'authenticité, les observations générées par l'IA doivent faire l'objet d'un contrôle humain rigoureux. Cette vérification peut se faire au moyen de recoupements avec des bases de données juridiques fiables pour confirmer que les références et leur contenu résistent à un examen minutieux. Une telle

démarche est conforme aux pratiques de longue date des professionnels du droit.

La Cour supérieure du Québec reconnaît que les nouvelles technologies présentent à la fois des opportunités et des défis. La communauté juridique doit s'adapter en conséquence. Ainsi, nous encourageons les discussions et souhaitons une collaboration constante afin d'aborder ces enjeux de manière efficace.

[Soulignements ajoutés]

[45] Prudence et intervention humaine à toute étape afin de valider, voici les leçons à retenir.

[46] Inutile de stigmatiser l'usage de l'intelligence artificielle. Ceux qui le feront auront tôt fait d'oublier le sort réservé aux sbires qui se refusaient aux promesses et avantages que l'Internet devait apporter, il n'y a que quelques années. Les avancées technologiques ne permettent pas l'attentisme et l'appareil judiciaire doit s'adapter en amont plutôt qu'en aval. En outre, toute mesure technologique pouvant permettre de favoriser l'accès au système de justice au citoyen devrait être saluée et encadrée plutôt que d'être proscrite et stigmatisée.

[47] L'intelligence artificielle n'épargnera pas le système juridique et les tribunaux en plus d'y faire face, devront composer avec cette nouvelle technologie se targuant d'être révolutionnaire. Bien que ses promesses enivrantes n'aient d'égal que les craintes associées à son usage inapproprié, l'intelligence artificielle testera sérieusement la vigilance des tribunaux pour les années à venir.

[48] Nous en sommes manifestement aux balbutiements de l'impact de l'intelligence artificielle sur le déroulement d'une instance judiciaire. Notre Cour ne semble pas avoir eu l'occasion de se prononcer sur cet enjeu qui promet de noircir plusieurs pages de jurisprudence sous peu.

[49] Quelques décisions rendues par des tribunaux canadiens peuvent servir d'inspiration.

[50] La Cour suprême de la Colombie-Britannique dans l'affaire Zhang v. Chen^[10] a conclu que la citation de jurisprudence inexistante par un avocat ayant reconnu s'être fié sur les bons conseils de ChatGPT était constitutive d'un abus de procédure et était de nature à remettre l'intégrité du système de justice en question :

[29] Citing fake cases in court filings and other materials handed up to the court is an abuse of process and is tantamount to making a false statement to the court. Unchecked, it can lead to a miscarriage of justice.

[...]

[46] As this case has unfortunately made clear, generative AI is still no substitute for the professional expertise that the

justice system requires of lawyers. Competence in the selection and use of any technology tools, including those powered by AI, is critical. The integrity of the justice system requires no less.

[Soulignements ajoutés]

[51] Dans l'affaire Lloyd's Register Canada Ltd. v. Choi^[11], la Cour fédérale a quant à elle conclu au rejet de la procédure entachée de références « hallucinées » et générées par l'intelligence artificielle :

The undeclared use of AI in the preparation of documents filed with the Court, particularly when they include the citation of non-existent or “hallucinated” authorities, is a serious matter. In Ko v Li, 2025 ONSC 2965, a lawyer who relied on “fake case precedents” avoided a finding of contempt of court only because she took full responsibility for her actions and expressed appropriate contrition (at para 56 and following). The Respondent in this case has done neither, and continues to insist he has done nothing wrong.

In all of the circumstances, the removal of the Motion Record from the Court file is a very modest sanction.

Removal of the abusive Motion Record from the Court file is necessary to preserve the integrity of the Court's process and the administration of justice. A party who assists the Court in ensuring the orderly administration of justice should not have to suffer costs (NM Paterson & Sons Ltd v The St Lawrence Seaway Management Corp, 2004 FCA 210 at para 18).

[Soulignements ajoutés]

[...]

[57] Tenter d'induire la partie adverse et le Tribunal en erreur en produisant des extraits fictifs de jurisprudence et autres autorités constitue un manquement grave. Que cette conduite soit intentionnelle ou plutôt le fruit d'une simple négligence, le justiciable est redevable des plus hauts standards par rapport aux procédures qu'il dépose à la Cour. Faut-il le rappeler, le dépôt d'une procédure demeure un acte solennel qui ne saurait jamais être pris à la légère^[13]. Que le justiciable soit représenté par avocat ou non. »

[Nous soulignons]

[450.] Puisque le Tribunal n'a pas interrogé M. Theleus au sujet de ses plaidoiries écrites, il lui accorde le bénéfice du doute quant à son intention de l'induire en erreur, celui-ci ayant soumis des recherches générées par l'intelligence artificielle qui n'ont été ni relues ni vérifiées quant à leur exactitude.

[451.] Cela ne signifie pas pour autant qu'un tribunal d'arbitrage qui serait, à l'avenir, confronté à des autorités « *hallucinées* » ne pourrait sanctionner la partie fautive.

G. CONCLUSION

[452.] Le Tribunal tient compte du fait que M. Prud'homme n'a pas été informé par l'Entrepreneur que :

[452.1] depuis le 7 juin 2024, il avait pleinement connaissance de l'existence et de la présence du vice affectant la porte du vestibule;

[452.2] après le 7 juin 2024, il a pris des mesures correctives en installant, dans les immeubles alors en construction, des portes de vestibule et des cadres conformes aux dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015.

[453.] Cette connaissance aurait pu amener M. Prud'homme à une conclusion différente. Cela étant, puisque le Bénéficiaire s'est déchargé de son fardeau de preuve, et pour les motifs exposés précédemment, le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire et ordonne à l'Entrepreneur de réparer la porte du vestibule et son cadre, de manière à les rendre conformes aux dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 CNB 2015 Québec.

H. COÛTS

[454.] L'article 123 du Règlement traduit l'intention du législateur quant à l'attribution des coûts de l'arbitrage; il est ainsi libellé :

« 123. 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. »

[Nous soulignons]

[455.] En conséquence, conformément à l'article 123 du *Règlement*, les coûts et honoraires du présent arbitrage seront assumés en totalité par l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[456.] **ANNULE** la Décision rendue par l'Administrateur le 13 février 2026;

[457.] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ainsi que la réclamation qui y est formulée relativement au point 4;

- [458.] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de remplacer la porte du vestibule et ses cadres et de remettre le vestibule dans son état d'origine, dans les trente jours suivant le prononcé de la présente sentence arbitrale, conformément aux dimensions prescrites par l'article 9.5.5.1 du CCQ–CNB 2015 Québec et selon les règles de l'art;
- [459.] **ORDONNE**, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, que les coûts et honoraires de l'arbitrage soient assumés en totalité par l'Administrateur.

Montréal, le 21 août 2026



M^{RE} TIBOR HOLLÄNDER
ARBITRE