

# ARBITRAGE

## EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

*Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)*  
**GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)**

---

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**ENTRE :** **M. Daniel Anselmi**  
(ci-après « *le Bénéficiaire* »)

**ET :** **Construction Dolor inc.**  
(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

**ET :** **GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE  
(GCR)**  
(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier arbitre : GAJD.017  
N° dossier GCR : 120196-1371 [1111-126]  
N° dossiers GAJD : 20180111

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

**Arbitre :** M. Claude Prud'Homme

**Pour les Bénéficiaires :** Me Alexandre Brault,  
Services juridiques Judicio inc.  
M. Daniel Anselmi

**Pour l'Entrepreneur :** Me François-Olivier Godin,  
Bélanger-Paradis Avocats  
M. Marcel Dumesnil, Président

**Pour l'Administrateur :** Me Éric Provençal  
M. Normand Pitre,  
Inspecteur - conciliateur

**Dates d'audition :** 26 novembre 2020

**Date de la décision arbitrale :** 3 avril 2021 - AMENDÉE

[1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAJD pour ce dossier d'arbitrage, le 7 novembre 2018.

## HISTORIQUE DES DOSSIERS

Date	Documents contractuels
18/07/16	Signature du contrat préliminaire et du contrat de Garantie GCR
01/09/16	Émission du Formulaire "d'Inspection préreception"
01/09/16	Fin des travaux
26/09/16	Contrat de vente et "contre-lettre" concernant l'immeuble visé

### Processus d'arbitrage initié par la Bénéficiaire.

#### Dossier CPA n° GAJD-017 / Dossier GAJD n° 20180111 / Dossier GCR n° 120196-1371

26/09/16	Dénonciation par le <i>Bénéficiaire</i> → à l' <i>Entrepreneur</i> .
30/05/18	Dénonciation par le <i>Bénéficiaire</i> → à l' <i>Administrateur</i>
05/07/18	Formulaire de réclamation signé par le <i>Bénéficiaire</i> .
06/07/18	Réception par GCR ( <i>Administrateur</i> ) de la réclamation du <i>Bénéficiaire</i>
20/08/18	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i> et preuve de réception du courriel
13/09/18	Visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (M. Normand Pitre).
17/10/18	Date d'émission de la " <b>Décision</b> " par l' <i>Administrateur</i> .
01/11/18	Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par le <i>Bénéficiaire</i>
07/11/18	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier d'arbitrage transmise par GAJD

## VALEUR DE LA RÉCLAMATION : Entre \$ 30 001 et \$ 60 000 \$

### LE LITIGE

- [2] La résidence du *Bénéficiaire* est située au 306 rue Principale, Saint-Blaise-sur-Richelieu, Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial isolé.
- [3] Pour ce dossier de conciliation n° 1371 de GCR et de la *Décision de l'Administrateur* s'y rattachant, dossier qui portait initialement sur quarante-cinq (45) Points, le *Bénéficiaire* fait appel de la totalité des Points de cette *Décision*, soit les quarante-cinq (45) Points dénoncés. Il s'agit des Points (« **Point(s)** ») 1 à 45. Notons que l'*Administrateur* a initialement tranché en faveur de l'*Entrepreneur* pour l'ensemble des quarante-cinq (45) Points lors de l'émission de sa *Décision*, soit les Points (« **Points** ») suivants;

Point n° 01 : FENÊTRE DE LA CHAMBRE PRINCIPALE (AJUSTEMENT)

Point n° 02 : CADRAGE DE LA PORTE-FENÊTRE DÉFORMÉ

Point n° 03 : TÔLE ABIMÉE SUR LA TOITURE EN FAÇADE

Point n° 04 : VIS À SERRER SUR LA TOITURE DE TÔLE

Point n° 05 : PORTE DE CÔTÉ AU GARAGE (AJUSTEMENT)

Point n° 06 : CHARNIÈRE DE LA PORTE DU LOGEMENT À AJUSTER

Point n° 07 : ÉTANCHÉITÉ DU COUPE-VAPEUR DANS LE GARAGE

Point n° 08 : PLACOPLÂTRE À INSTALLER DANS LE GARAGE

Point n° 09 : INSONORISATION SOUS L'ESCALIER AU PLAFOND DU GARAGE

Point n° 10 : ÉTANCHÉITÉ AU GAZ DÉFICIENTE DANS LE GARAGE

Point n° 11 : ALLÈGE D'ALUMINIUM AVEC PENTE INVERSÉE

Point n° 12 : REVÊTEMENT D'ALUMINIUM SUR LA POUTRE EN FAÇADE

Point n° 13 : BOSSE DANS LE REVÊTEMENT PRÈS DU SOFFITE

- Point n° 14 : TROUS APPARENTS DANS LA FONDATION
- Point n° 15 : ÉCOULEMENT D'EAU PAR LE SOFFITE DE LA GALERIE DE L'ÉTAGE
- Point n° 16 : REVÊTEMENT ABÎMÉ À LA JONCTION AVEC L'ALLÈGE D'ALUMINIUM
- Point n° 17 : HAUTEUR DE L'ÉCHAPPÉE DE L'ESCALIER NON CONFORME
- Point n° 18 : PLANCHER DE LATTES FISSURÉ
- Point n° 19 : REVÊTEMENT D'ALUMINIUM DU GARDE-CORPS DE LA GALERIE DE L'ÉTAGE
- Point n° 20 : FISSURES AUX MURS ET PLAFOND À L'ÉTAGE
- Point n° 21 : PORTES-FENÊTRES À AJUSTER
- Point n° 22 : FISSURES DE RETRAIT DANS LA DALLE DE BÉTON DU GARAGE
- Point n° 23 : JOINT DE COULIS DU COMPTOIR DE CUISINE
- Point n° 24 : CAISSON DE CUISINE ENDOMMAGÉ
- Point n° 25 : IDENTIFICATION DES DISJONCTEURS
- Point n° 26 : PANNEAU LATÉRAL DOIT À CÔTÉ DU RÉFRIGÉRATEUR
- Point n° 27 : DÉTECTEUR DE FUMÉE (2)
- Point n° 28 : RACCORDEMENT DES UNITÉS DE CHAUFFAGE DANS LE GARAGE
- Point n° 29 : PENTE DU DRAIN DE L'ÉVIER
- Point n° 30 : FIXATION DE L'APPAREIL DE CHAUFFAGE DANS LE GARAGE
- Point n° 31 : ABSENCE DE COUPE-VAPEUR À CERTAINS ENDROITS DANS LE PASSAGE
- Point n° 32 : VENTILATEUR EXTRACTEUR DE LA TOITURE (UN MANQUANT)
- Point n° 33 : ALIGNEMENT DES COLONNES DE LA GALERIE
- Point n° 34 : INSTALLATION DES AÉROTHERMES DANS LE GARAGE
- Point n° 35 : INFILTRATION D'EAU PAR LA PORTE DE GARAGE
- Point n° 36 : FACTURE POUR LES FENÊTRES (10 CHÂSSIS FACTURÉS NON LIVRÉS)
- Point n° 37 : MISE À LA TERRE DES LUMINAIRES DE LA SALLE MÉCANIQUE, WALK-IN
- Point n° 38 : RACCORDEMENT DES PRISES 120 V DANS LE GARAGE
- Point n° 39 : FILS NON RACCORDÉS À LA BOÎTE
- Point n° 40 : DISJONCTEUR MAL INSTALLÉ (PORTE)
- Point n° 41 : TYPE D'AMPOULE DANS LES LUMINAIRES
- Point n° 42 : RACCORDEMENT DE LA HOTTE DE CUISINIÈRE
- Point n° 43 : PLAQUES SUR LES PRISES DE COURANT DANS LA CHAMBRE PRINCIPALE
- Point n° 44 : CLÉ ET BARILLET
- Point n° 45 : INFILTRATION D'EAU PAR L'ÉVENT DE PLOMBERIE SUR LA TOITURE

- [4] Lors de l'arbitrage, l'*Arbitre* et les parties ont reconnu les qualifications (après un voir-dire) et le titre d'expert de l'inspecteur-conciliateur, M. Normand Pitre, témoignant pour l'*Administrateur*.
- [5] Les parties, lors de l'audience au mérite, n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à son incontestabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

### **LES PIÈCES**

- [6] Les Pièces produites par le *Bénéficiaire* sont les suivantes :

B-01 : Annexe au contrat préliminaire datée du 31 août 2016.

B-02 : En liasse, échange de messages textes du 3 et 11 octobre 2016 entre le *Bénéficiaire* et le représentant de l'*Entrepreneur*.

B-03 : Messages texte du 3 novembre 2016 entre le *Bénéficiaire* et le sous-traitant en électricité de la compagnie Plante et Melaven Électriciens.

- [7] Les Pièces produites par l'*Entrepreneur* sont les suivantes :

E-01 : Suivi des dépenses du 21 septembre 2016.

E-02 : Factures (en liasse).

E-03. Acte de vente du 24 août 2016.

E-04. Index des immeubles – lot 4 539 558.

- [8] Les Pièces produites par l'*Administrateur* sont les suivantes :

L'*Administrateur* n'a déposé que son *Cahier de Pièces*. Ledit *Cahier de Pièces*, pour le Dossier 120196-1371, est constitué les Pièces A1 @ A-13.

### **VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCES PRÉPARATOIRES**

- [9] La visite de la résidence du *Bénéficiaire* par l'*Arbitre* accompagné des parties a eu lieu le 24 avril 2019. Pour ce dossier, préalablement à la date de la première audience, l'*Arbitre* a initié deux (2) conférences impliquant les parties au dossier. La première, une visioconférence de gestion a eu lieu le 7 octobre 2020, tandis que la seconde, également une visioconférence de gestion, a cette fois été tenue le 12 novembre 2020.

## **PROCÉDURE D'ARBITRAGE PARTICULIÈRE**

- [10] Le présent dossier était constitué de quarante-cinq (45) Points pour lesquels l'*Administrateur* a rejeté l'ensemble desdits Points en invoquant exclusivement que des raisons procédurales, normatives, administratives ou même légales (ou quasi légales), donc aucunement basé sur l'aspect technique des Points réclamés. Il a été suggéré aux parties de faire un « *arbitrage, dans le processus d'arbitrage* » afin de déterminer sur une base *prima facie* les Points admissibles pour un arbitrage basé principalement sur l'aspect technique de ceux-ci.
- [11] Ainsi, procéder à une audience sur 25 Points (considérant qu'il y a eu désistement explicite du *Bénéficiaire* demandeur sur vingt (20) des quarante-cinq (45) Points initialement réclamés), aurait inévitablement requis plus d'une journée d'audience, incluant potentiellement la présence d'experts et de diverses démonstrations techniques sur plusieurs de ces Points, ce qui aurait alors engendré d'importants coûts additionnels. Lorsqu'on considère que le premier critère à évaluer pour le Tribunal d'arbitrage est le maintien ou le rejet de la *Décision* de l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage a ainsi suggéré aux Parties ce principe *d'arbitrage dans l'arbitrage*.
- [12] Dans l'intérêt de la justice et afin d'assister les parties, le Tribunal d'arbitrage tiendra une audience préliminaire (voir-dire) afin de déterminer de la recevabilité des Points en litige et ainsi identifier les Points qui feront l'objet de l'audience sur le fond dans le présent arbitrage.
- [13] Les procureur des parties en présence ont unanimement acquiescé qu'au terme de cette audience préliminaire, le Tribunal d'arbitrage rendra une ***Décision interlocutoire*** sur la recevabilité (ou la non-recevabilité) des vingt-cinq (25) Points « résiduels » portés en arbitrage. Les parties ont également reconnu le but visé par cette procédure en ont compris les deux seules résultantes possibles de cette procédure d'arbitrage spéciale (pour chacun des quarante-cinq (45) Points à l'arbitrage) à savoir :
- Reconnaître la recevabilité du (des) Point(s) visé(s) : Il est convenu pour chacun de ces Points où la recevabilité serait reconnue qu'une nouvelle audience serait alors planifiée et où chacune des parties pourrait alors soumettre une expertise « technique » ainsi qu'une nouvelle argumentation, et ce, pour chacun des Points qualifiés par ce processus *d'arbitrage dans l'arbitrage* de « recevables ».
  - La recevabilité du (des) Point(s) visé(s) ne serait pas reconnue : Il a clairement été expliqué aux parties, que dans ce cas, le Tribunal d'arbitrage maintiendrait ainsi la *Décision* de l'*Administrateur*. Dans ce cas précis, cela viendrait mettre un terme définitif au processus d'arbitrage pour chacun du / des Point(s) visé(s) par cette confirmation du maintien de la *Décision* du Conciliateur de L'*Administrateur*.

## **DÉSISTEMENT DE PLUSIEURS POINTS PAR LE BÉNÉFICIAIRE**

[14] Durant le processus d'arbitrage, le procureur du *Bénéficiaire* a fait parvenir un courriel aux parties le 27 octobre 2020 dans lequel il indique les Points pour lesquels son client désire poursuivre l'arbitrage. Lorsque questionné par l'*Arbitre*, Me Brault, représentant le *Bénéficiaire*, confirme que son client, M. Anselmi, s'est explicitement désisté des « autres » Points ne faisant pas partie de la liste de Points «résiduels» transmis dans le courriel référencé. Les Points pour lesquels il y a eu désistement explicite par le *Bénéficiaire* sont donc les suivants :

- Point n° 04 : VIS À SERRER SUR LA TOITURE DE TÔLE
- Point n° 05 : PORTE DE CÔTÉ AU GARAGE (AJUSTEMENT)
- Point n° 07 : ÉTANCHÉITÉ DU COUPE-VAPEUR DANS LE GARAGE
- Point n° 09 : INSONORISATION SOUS L'ESCALIER AU PLAFOND DU GARAGE
- Point n° 14 : TROUS APPARENTS DANS LA FONDATION
- Point n° 17 : HAUTEUR DE L'ÉCHAPPÉE DE L'ESCALIER NON CONFORME
- Point n° 18 : PLANCHER DE LATTES FISSURÉ
- Point n° 23 : JOINT DE COULIS DU COMPTOIR DE CUISINE
- Point n° 31 : ABSENCE DE COUPE-VAPEUR À CERTAINS ENDROITS DANS LE PASSAGE
- Point n° 32 : VENTILATEUR EXTRACTEUR DE LA TOITURE (UN MANQUANT)
- Point n° 34 : INSTALLATION DES AÉROTHERMES DANS LE GARAGE
- Point n° 37 : MISE À LA TERRE DES LUMINAIRES DE LA SALLE MÉCANIQUE, WALK-IN
- Point n° 38 : RACCORDEMENT DES PRISES 120 V DANS LE GARAGE
- Point n° 39 : FILS NON RACCORDÉS À LA BOÎTE
- Point n° 40 : DISJONCTEUR MAL INSTALLÉ (PORTE)
- Point n° 41 : TYPE D'AMPOULE DANS LES LUMINAIRES
- Point n° 42 : RACCORDEMENT DE LA HOTTE DE CUISINIÈRE
- Point n° 43 : PLAQUES SUR LES PRISES DE COURANT DANS LA CHAMBRE PRINCIPALE
- Point n° 44 : CLÉ ET BARILLET
- Point n° 45 : INFILTRATION D'EAU PAR L'ÉVENT DE PLOMBERIE SUR LA TOITURE

## **POINTS RÉSIDUELS**

[15] Une fois les vingt (20) Points pour lesquels le *Bénéficiaire* s'est désisté (paragraphe précédent) la liste des Points résiduels pour lesquels M. Anselmi demande toujours l'arbitrage a été réduite à vingt-cinq (25), les voici :

- Point n° 01 : FENÊTRE DE LA CHAMBRE PRINCIPALE (AJUSTEMENT)
- Point n° 02 : CADRAGE DE LA PORTE-FENÊTRE DÉFORMÉ
- Point n° 03 : TÔLE ABIMÉE SUR LA TOITURE EN FAÇADE
- Point n° 06 : CHARNIÈRE DE LA PORTE DU LOGEMENT À AJUSTER
- Point n° 08 : PLACOPLÂTRE À INSTALLER DANS LE GARAGE
- Point n° 10 : ÉTANCHÉITÉ AU GAZ DÉFICIENTE DANS LE GARAGE
- Point n° 11 : ALLÈGE D'ALUMINIUM AVEC PENTE INVERSÉE
- Point n° 12 : REVÊTEMENT D'ALUMINIUM SUR LA POUTRE EN FAÇADE

- Point n° 13 : BOSSE DANS LE REVÊTEMENT PRÈS DU SOFFITE
- Point n° 15 : ÉCOULEMENT D'EAU PAR LE SOFFITE DE LA GALERIE DE L'ÉTAGE
- Point n° 16 : REVÊTEMENT ABÎMÉ À LA JONCTION AVEC L'ALLÈGE D'ALUMINIUM
- Point n° 19 : REVÊTEMENT D'ALUMINIUM DU GARDE-CORPS DE LA GALERIE DE L'ÉTAGE
- Point n° 20 : FISSURES AUX MURS ET PLAFOND À L'ÉTAGE
- Point n° 21 : PORTES-FENÊTRES À AJUSTER
- Point n° 22 : FISSURES DE RETRAIT DANS LA DALLE DE BÉTON DU GARAGE
- Point n° 24 : CAISSON DE CUISINE ENDOMMAGÉ
- Point n° 25 : IDENTIFICATION DES DISJONCTEURS
- Point n° 26 : PANNEAU LATÉRAL DOIT À CÔTÉ DU RÉFRIGÉRATEUR
- Point n° 27 : DÉTECTEUR DE FUMÉE (2)
- Point n° 28 : RACCORDEMENT DES UNITÉS DE CHAUFFAGE DANS LE GARAGE
- Point n° 29 : PENTE DU DRAIN DE L'ÉVIER
- Point n° 30 : FIXATION DE L'APPAREIL DE CHAUFFAGE DANS LE GARAGE
- Point n° 33 : ALIGNEMENT DES COLONNES DE LA GALERIE
- Point n° 35 : INFILTRATION D'EAU PAR LA PORTE DE GARAGE
- Point n° 36 : FACTURE POUR LES FENÊTRES (10 CHÂSSIS FACTURÉS NON LIVRÉS)

## **SOMMAIRE DU DOSSIER ET PRINCIPALES PRÉTENTIONS**

- [16] Dans le présent Dossier où il fut décidé de faire un *arbitrage dans l'arbitrage*, le présent exercice consiste à déterminer de la recevabilité des Points résiduels (vingt-cinq) en vertu d'un délai de dénonciation à l'*Administrateur* qui a été déterminé comme étant un *délaï déraisonnable* par le Conciliateur de l'*Administrateur* lors de la publication de sa Décision en octobre 2018. Ces délais ont varié entre 13 et 14 mois après la connaissance des faits, jusqu'à un délai d'environ 21 mois. L'ensemble des Points réclamés a donc été rejeté par l'*Administrateur* qu'en fonction de ce délai qualifié de déraisonnable. La particularité première du présent projet de construction, c'est qu'une partie importante du projet est prévue être réalisée par le *Bénéficiaire* lui-même, selon une approche d'auto-construction partielle. L'*Entrepreneur* général n'est à la base responsable que de la structure du bâtiment et de l'enveloppe extérieure de celle-ci. Ce dernier est également gestionnaire administratif des autres corps de métier, en ce sens qu'il ne s'occupe que des déboursés des factures sur la recommandation expresse du *Bénéficiaire*. Mais la négociation des sous-contrats et des diverses fournitures a été effectuée par le *Bénéficiaire* lui-même, et comme il était au chantier à tous les jours, c'est lui aussi qui dirigeait principalement les travaux.
- [17] D'une part, le *Bénéficiaire* au Dossier, confirme qu'il a effectivement fait des dénonciations tardives, mais justifie ce fait par son emploi du temps très chargé qui ne lui laissait pas le temps de le faire en temps opportun. Il précise qu'il privilégie des liens de confiance aux obligations écrites, ce qui expliquerait également pourquoi il n'a pas pris action avant. Le projet de construction consiste en un garage et un logement au-dessus. M. Anselmi réclame pour des items non terminés et / ou défectueux, tant à l'extérieur de la résidence, qu'à l'intérieur du garage, mais également à l'intérieur du

garage. Il prétends également qu'il n'y a jamais eu de visite d'inspection pré-réception de la résidence.

- [18] Du côté de l'*Entrepreneur*, c'est un peu la version inverse qui est alléguée. Comme il n'avait que la structure et la finition extérieure, il considère qu'à toute fin pratique, tous les éléments réclamés n'étaient pas sous sa responsabilité. Une partie des éléments réclamés sont situés dans le garage. Contractuellement parlant, le garage n'était pas de son ressort. Il a cependant loué de la main-d'œuvre au *Bénéficiaire* afin que celui-ci puisse rattraper son retard. Mais comme c'est le *Bénéficiaire* qui gérait la main-d'œuvre louée, il considère que ces travaux du garage demeurent la responsabilité du *Bénéficiaire*. Selon le représentant de l'*Entrepreneur*, il dément l'affirmation du *Bénéficiaire*. Il y a bien eu inspection pré-réception et le *Bénéficiaire* a eu droit à toutes les explications d'usage lors de ladite inspection. Même si le formulaire d'inspection révèle des erreurs, il le considère valide et exact.
- [19] Le Conciliateur est essentiellement venu confirmer les raisons du rejet de la demande du *Bénéficiaire*. Le délai est manifestement déraisonnable, certains de ces délais s'étant étirés jusqu'à 21 mois après la découverte des problématiques. Se basant sur sa longue expérience et de ses connaissances, le Conciliateur a réaffirmé qu'encore aujourd'hui, il maintiendrait sa Décision même après avoir entendu les autres parties au Dossier.
- [20] Du côté des procureurs, on prétend notamment du côté du *Bénéficiaire*, que le délai de dénonciation ne doit pas être interprété comme un délai de rigueur. Il est également allégué que le simple fait des diverses irrégularités soient notées au Dossier, viendrait en quelque sorte légitimer la réclamation de sa cliente, et ce nonobstant les délais de dénonciation. Comme il n'y a eu de préjudice qu'envers sa cliente, on demande également de prendre en considération les circonstances ayant mené à une dénonciation tardive et même d'agir en équité envers sa cliente qu'il estime avoir été lésée, alors que le Plan de Garantie aurait dû le protéger. Quant à lui le procureur a fait la démonstration que les exemples cités par la demanderesse ne s'appliquaient aucunement au présent dossier. On plaide également le manque de preuve au soutien des prétentions du procureur du *Bénéficiaire*. On nie également catégoriquement qu'il n'y a pas eu d'inspection pré-réception et rejette l'idée que le formulaire d'inspection puisse être invalidé. Il n'y a eu aucun manquement de l'*Entrepreneur* dans le traitement du dossier et les faits à considérer démontrent qu'il n'y a aucune exception règlementaire qui permettrait de recevoir la demande du *Bénéficiaire*. En plus de soutenir les arguments du procureur de la défenderesse, le procureur de l'*Administrateur* complète ses allégations que le Règlement du Plan de Garantie est un système très bien structuré qui encadre précisément le type de réclamation telle que celle du présent Dossier. Il rejette les excuses invoquées par le *Bénéficiaire* pour justifier de tels délais, et confirme que le courant jurisprudentiel à l'effet que les délais de dénonciation tels que ceux du présent Dossier sont manifestement déraisonnable et sur cette base demande que la Décision de l'*Administrateur* soit maintenue et la demande du *Bénéficiaire* ainsi rejetée.



## **FAITS ET TÉMOIGNAGES**

### **Témoignage du *Bénéficiaire* – demandeur M. Daniel Anselmi**

- [21] M. Anselmi se décrit comme une personne ayant que peu d'expérience dans le domaine de la construction. C'est d'ailleurs sa première expérience avec une *maison neuve*.
- [22] En raison d'un refus de son institution bancaire de financer un projet d'auto-construction complet, il a été dans l'obligation de faire affaire avec un entrepreneur détenant une licence adéquate et également membre du Plan de Garantie de bâtiments résidentiels neufs. Son *Entrepreneur*, Dulor avait comme mandat de « monter le rough », l'enveloppe extérieure incluant la finition extérieure. Le *Bénéficiaire* quant à lui, s'occupait des phases de finition. Construction Dulor s'occupait également de la gestion des différents corps de métier et payait les différents sous-traitants et fournisseurs pour le projet de construction.
- [23] Le Contrat préliminaire (Pièce A-01) a été signé le 18 juillet 2016 alors que plusieurs travaux étaient déjà entrepris. L'*Entrepreneur* et le *Bénéficiaire* ont négocié une augmentation du prix de vente pour des ajouts de finition du garage (Pièce B-01). Même si le financement auprès du prêteur hypothécaire est le montant « complet » des travaux, il existe une entente entre l'*Entrepreneur* et le *Bénéficiaire* (*contre-lettre*, telle que présentée à la Pièce A-04) afin que ce dernier bénéficie d'une enveloppe budgétaire pour l'achat de certains biens à être intégrés dans la construction.
- [24] M. Anselmi mentionne qu'en plus d'enseigner à plein temps, il est lui-même à poursuivre une formation universitaire en enseignement, dont également, une formation en français, afin de pouvoir enseigner à des élèves du secondaire. Donc la période définie à partir de fin août signifie pour lui, qu'il n'a plus de temps pour vaquer à ses travaux de construction. En raison de retards accumulés dans la portion de ses travaux, M. Anselmi a loué de la main d'œuvre à Construction Dulor pour que ce dernier exécute certains travaux qui devaient initialement être exécutés par ce dernier selon les termes du Contrat. Il décrit ces travaux comme les « extras » donnés à Construction Dulor qui consistaient en une banque de 53 heures de main-d'œuvre fournie par Dulor.
- [25] M. Anselmi s'est plaint à plusieurs reprises que de nombreux travaux étaient non terminés et / ou défectueux. Devant « l'inactivité » de Construction Dulor en regard des demandes répétées du *Bénéficiaire*, ce dernier a déposé une *mise en demeure* auprès de Construction Dulor le 6 octobre 2017 (Réf. Pièce A-05 et A-06). M. Anselmi explique ce premier délai du fait qu'il fait confiance aux gens. Mais la raison principale qui explique ce délai vient de son manque de temps pour vaquer à ses obligations personnelles hors de son travail et des diverses formations qu'il poursuit. Ce sont les raisons évoquées par le *Bénéficiaire* pour légitimer le délai de plus d'un an entre la prise de possession (26 septembre 2016) et la date de dépôt de la *mise en demeure* (6 octobre 2017). M. Anselmi n'a pas mis la GCR en copie de ladite *mise en demeure* déposée en 2017. Il est conscient du délai, mais les procédures et la paperasse pour lui... « *c'est un passage obligé* » qu'il se serait bien passé. En ce qui concerne la date de dénonciation des diverses problématiques à l'*Administrateur* GCR, soit le 30 mai 2018, M. Anselmi explique que ce sont essentiellement les mêmes raisons que celles exprimées en regard de la *mise en demeure* qui justifient, selon lui, le fait qu'il y a eu un si grand délai entre la découverte des problématiques et la dénonciation à l'*Administrateur*.

[26] Le *Bénéficiaire* termine son témoignage en dressant un sommaire des Points résiduels (chacun des 25) en rappelant brièvement en quoi consiste chacun de ces Points résiduels, en précisant pour chacun la date de découverte de la problématique, à savoir si elle se situe AVANT ou APRÈS la date prise de possession officielle chez le notaire en date du 26 septembre 2016.

[27] Note de l'Arbitre : Étant donné que l'énumération desdits 25 Points a déjà été faite précédemment dans ce document, et étant donné l'objectif de cette audience particulière, le Tribunal d'arbitrage a pris le loisir d'éviter la répétition faite par le *Bénéficiaire* et a choisi de ne seulement résumer les Points résiduels en les classant par grands regroupements « types » :

- Il y a onze (11) Points qui ont été « découverts » AVANT la prise de possession / la rencontre chez le notaire. [Réf. Points n° 03, 16, 19, 22, 24, 25, 26, 29, 33, 35 et 36].
- Il y a quatre (4) Points qui ont été « découverts » APRÈS la prise de possession / la rencontre chez le notaire [Réf. Points n° 11, 12, 13 et 20].
- Il y a trois (3) Points qui font référence à une dénonciation / réclamation d'éléments qui ont déjà fait l'objet de réparations antérieures à la demande d'arbitrage et qui ne sont toujours pas réglés (Art. n° 10, par. 7). [Réf. Points n° 01, 15 et 21].
- Il y a cinq (5) Points qui font référence à une dénonciation / réclamation d'éléments pour lesquels le *Bénéficiaire* s'était initialement engagé à exécuter les travaux lui-même et que finalement, c'est en sous-traitance que ces travaux ont été exécutés par le personnel de Construction Dulor. [Réf. Points n° 06, 08, 10, 27 et 28].
- Il y a un (1) Point qui fait référence à une dénonciation / réclamation d'éléments pour lequel la déficience réclamée est attribuable à une action posée directement par le *Bénéficiaire* (Art. n° 12, par. 3). [Réf. Point n° 30].
- Il y a un (1) Point qui fait référence à une dénonciation / réclamation d'éléments pour lequel le *Bénéficiaire* a indiqué lors de l'arbitrage par visioconférence que ce Point était considéré comme résolu [Réf. Point n° 02].

### **Exposé et preuve de l'Entrepreneur, M. Marcel Dumesnil.**

[28] Au moment de la réalisation des travaux de la résidence du *Bénéficiaire*, le témoin était le président et unique actionnaire de la compagnie Construction Dulor inc. La compagnie Dulor est active depuis 1987 et est membre du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs depuis 1992. Comme il a plus de 300 livraisons de résidences à son actif, M. Dumesnil mentionne savoir comment fonctionne le processus de fin de projet et les exigences de l'*Administrateur*.

[29] Pour une question de budget, il était convenu que Construction Dulor ne s'occupait que de la charpente, et de la finition extérieure seulement. Pour le reste des travaux, dont le garage et la finition intérieure, M. Anselmi agissait comme auto-constructeur et choisissait lui-même ses matériaux de finition et même plusieurs de ses sous-traitants (notamment le fournisseur de fenêtres, le plombier, l'électricien, le tireur de joints, etc..). Dans certains cas, même s'il s'agissait de sous-traitants usuels de Dulor, c'est le *Bénéficiaire* qui négociait l'entente et octroyait le contrat. Construction Dulor n'agissait dans ces derniers cas, que comme gestionnaire et décaissait les factures au fur et à

mesure de leur arrivée. Le paiement ne s'effectuait aux fournisseurs / sous-traitants que sur approbation explicite de M. Anselmi.

- [30] Comme M. Anselmi ne « passait pas à la Caisse » en vertu d'un projet *d'auto-constructeur* et que ça prenait nécessairement un contracteur pour la question de financement, c'est là que Construction Dulor est entré dans le portrait. Tel que présenté à la Pièce B-1, il y a eu une annexe au Contrat de vente le 31 août 2016 qui comportait un addendum désigné comme « *modification au contrat pour fin de finition du garage* ». Le *Bénéficiaire* ayant besoin de plus de liquidité pour ses propres travaux, c'est ainsi que les parties ont convenu d'appeler cet « extra » pour fin de financement bancaire, afin de faciliter les déboursés de la Caisse. La vente de la résidence a eu lieu le 26 septembre 2016 devant notaire. Une contre-lettre (en Annexe de A-4) a également été signée entre les parties pour clarifier les réelles sommes reçues par l'*Entrepreneur*. Ce faisant on est venu créer artificiellement une liquidité que le *Bénéficiaire* s'est alors servi comme acompte pour l'achat de la résidence et l'achat de divers matériaux de finition.
- [31] L'*Entrepreneur* mentionne être certain que les « extras », tels que la banque de 53 heures-hommes ne font pas partie de la portion contractuelle. Ce sont des travaux extracontractuels. Les travaux tels que la finition du garage n'ont jamais été contractuels non plus.
- [32] M. Dumesnil se dit familier avec le formulaire d'inspection pré-réception, fort d'une expérience de plus de 300 livraisons. Il mentionne qu'à chaque livraison, ce dernier explique le but du formulaire qui constitue le début de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le dossier de M. Anselmi ne fait pas exception. Il se souvient d'avoir rempli ledit formulaire préalablement préparé par sa fille Tanya sur le comptoir de cuisine de M. Anselmi après l'inspection faite en présence du *Bénéficiaire*. Le document a été paraphé et signé à la résidence du *Bénéficiaire* par l'*Entrepreneur* et le *Bénéficiaire* et par Mme Dumesnil une fois le document revenu au bureau. Copie dudit document a été remis au *Bénéficiaire* lors de la visite chez le notaire le 26 septembre suivant.
- [33] Outre la mention à l'article 1. Terrain du formulaire où on y voit un « K » manuscrit (voulant signifier que c'était « ok »), il n'y a qu'une notification sur le formulaire d'inspection pré-réception et c'est à l'article 3.1 où on y mentionne « coffre de tôle » qui a été inscrit à la main par M. Dumesnil. Aucune autre mention ne se retrouve sur le formulaire. M. Dumesnil reconnaît que le formulaire aurait dû faire mention à la fin dudit formulaire, d'une « *Réception avec réserve* » au lieu de « *Réception sans réserve* ». Aucun autre point de défectuosité sur les items faisant partie de l'étendue de travail spécifique et contractuelle à Construction Dulor n'a été mentionné par le *Bénéficiaire* lors de la visite d'inspection pré-réception. Il a fait la visite et rempli le formulaire au meilleur de sa connaissance et selon ce qu'il a vu. Il mentionne que tout au long de la visite et même au moment de remplir le formulaire d'*Inspection pré-réception* de la GCR, le *Bénéficiaire* n'a posé aucune question et n'a signifié aucune défectuosité dans l'étendue de travail de l'*Entrepreneur*.
- [34] Il reconnaît que certains travaux n'étaient pas complétés ou défectueux, mais ceux-ci étaient soit des items gérés et réalisés par le *Bénéficiaire* ou des « extras » non-contractuels demandés par M. Anselmi en cours d'exécution comme la « banque de temps de 55 heures » pour aider le *Bénéficiaire* à reprendre son retard.

- [35] En référence avec la mise en demeure déposée en 2017 (Pièce A-6 datée du 6 octobre 2017), il s'est dit surpris quand il a reçu le document. Il en a remis une copie à son avocat. Il ne se souvient plus ce qui s'est passé après la réception du document, mais il n'a jamais reçu de suite de la part du *Bénéficiaire*. Il s'étonne tout de même qu'il n'y ait pas eu de suivi de quelque problématique que ce soit pendant une longue période avant de recevoir ladite Mise en demeure. En référence avec la réclamation déposée auprès de la GCR, il s'étonne également qu'il se soit écoulé encore plus de 6 mois entre le dépôt de la Mise en demeure et la réclamation à la GCR. Encore une fois, il n'y a pas eu d'échange entre les parties entre le mois d'octobre 2017 (Mise en demeure) et la date de la réclamation à la GCR (30 mai 2018).
- [36] Selon l'*Entrepreneur*, la totalité des déficiences et des travaux contractuels ont été terminés dans les semaines suivant la signature de l'Acte de vente chez le notaire en septembre 2016. Toujours selon M. Dumesnil, il n'y aurait pas eu non plus d'engagement de quelque sorte de la part d'un représentant de Dulor à venir corriger un item de la liste de déficience / la liste des items non complétés. Pour ce qui est d'items inscrits sur la liste, à son avis, il n'y a que dans le cas des fenêtres où il est question de problématiques ayant fait l'objet d'une première réparation avant la demande d'arbitrage et qui n'ont pas été corrigés de manière satisfaisante.

#### **Exposé et preuve de la fille de L'Entrepreneur, Mme Tanya Dumesnil.**

- [37] À la période du dossier de M. Anselmi, Mme Dumesnil n'était alors qu'une employée de l'Entreprise. En 2016, Elle s'occupait alors de certaines ventes et du suivi administratif des dossiers ainsi que de la logistique au bureau, mais jamais présente sur les chantiers. Elle ne faisait à l'époque aucune gestion de projet.
- [38] En relation avec le formulaire d'inspection pré-réception (Pièce A-3), c'est elle qui l'a remplie préalablement à la visite effectuée par son père Marcel, visite à laquelle elle n'a pas participé. Les informations nécessaires au dit formulaire ont été fournies par Marcel. Une fois Marcel revenu de la visite, Mme Dumesnil a paraphé et signé le formulaire dont elle a remis une copie à Marcel afin de le remettre au *Bénéficiaire* lors du passage chez le notaire. Finalement, elle mentionne avoir coché la case « *réception sans provision* » dudit formulaire préalablement à la visite.

#### **Exposé et preuve de l'Administrateur.**

- [39] L'inspecteur conciliateur, M. Normand Pitre, témoigne pour le compte de l'*Administrateur*. La première dénonciation à la GCR de quelque problématique que ce soit n'a été effectuée que le 30 mai 2018, soit tout près de 21 mois après la réception du bâtiment. Ce très grand délai est la cause du rejet de la demande du *Bénéficiaire*, car il est très nettement *déraisonnable*. Pour être admissible à la couverture du Plan de Garantie rendu à ce genre de délai, la problématique doit être assimilable à un *vice caché*. Rien dans les éléments dénoncés ne rencontrait cette définition d'un *vice caché*.
- [40] Le Conciliateur Pitre rappelle que le *Bénéficiaire* a signé le contrat de Garantie de la GCR en juillet 2016 et que l'ensemble des règles et obligations du contractant y étaient clairement décrites. Le délai déraisonnable de dénonciation n'est pas le seul critère qui aurait pu être invoqué dans sa Décision. Il s'agissait de problématiques apparentes (Référence Art. 10, 2<sup>e</sup> paragraphe). Ces items auraient dû être dénoncés soit lors de la réception du bâtiment, ou au maximum, trois (3) jours suivant ladite réception. Ce qui

ne fut manifestement pas le cas ici. Il aurait également pu être question de l'usage du garage qui semblait s'apparenter à un usage commercial, ce qui ne serait pas couvert à ce moment-là par le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. La Décision ne tient pas compte non plus du fait que plusieurs des Points réclamés devaient être réalisés par le *Bénéficiaire* lui-même ou qu'en cours d'exécution devant les retards accumulés pour leur réalisation, M. Anselmi avait en quelque sorte engagé les hommes de l'*Entrepreneur* à l'heure pour rattraper son propre retard.

- [41] Le critère considéré par M. Pitre pour qualifier le délai raisonnable, se base sur le courant jurisprudentiel des Sentences arbitrales qui établit ce délai à environ six (6) mois entre la connaissance d'une problématique et sa dénonciation à l'*Entrepreneur* ET à l'*Administrateur*. Ceci bien sûr, sujet à l'interprétation des faits et événements propres à chaque cas, et des divers cas d'exceptions prévus au Règlement.
- [42] Pour les Points découverts par le *Bénéficiaire* durant le premier hiver (hiver 2016 – 2017), M. Pitre affirme avoir pris la bonne décision pour ces Points également, car leur période de connaissance semble varier entre 13 à 18 mois avant leur dénonciation, selon la date présumée de chacun des Points. Même dans le meilleur des cas, en considérant par exemple que le délai est de 13 mois, on dépasse tout de même largement la norme du *délai raisonnable*.
- [43] Finalement, il considère pour sa part qu'il y a bien eu une inspection pré-réception de la résidence suivie d'une Réception en bonne et due forme. Il y a un formulaire qui a été signé et rempli par les parties au dossier. On y retrouve également les initiales du *Bénéficiaire* sur chaque page. Le bâtiment était prêt à l'usage auquel il était destiné (en considérant l'étendue de travail spécifique de l'*Entrepreneur*).

## **PLAIDOIRIES**

### **Plaidoirie du procureur du *Bénéficiaire***

- [44] Me Brault admet qu'on peut reprocher plusieurs choses à son client. Il a en quelque sorte signé plusieurs documents les yeux fermés. Il a fait confiance aveuglément aux personnes impliquées dans la construction de sa résidence. Il l'a dit à plusieurs reprises, toute cette paperasse pour lui « *c'était un passage obligé...* ». Ce dernier a admis ne pas avoir respectés plusieurs délais de dénonciation qui lui sont présentement reprochés. Le *Bénéficiaire* explique partiellement ce fait par son emploi très chargé du temps en fonction du fait que ce dernier est étudiant et enseignant, entre autres, ce qui fait qu'il n'a le temps de s'occuper de ses obligations personnelles que quelques semaines par années. Me Brault nous demande d'en tenir compte dans cette décision arbitrale. Surtout que le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs a été mis en place pour protéger le consommateur, ce qui n'a manifestement pas été fait selon Me Brault dans ce dossier.
- [45] Le rejet de la demande d'arbitrage de son client a été uniquement basé sur un délai déraisonnable de dénonciation à l'*Administrateur* par M. Anselmi. Selon Me Brault, cette notion de délai raisonnable fixé à six mois tel que relaté par le Conciliateur de l'*Administrateur*, est un délai qui dans les faits, tant au point de vue des Sentences arbitrales et également en matière de droit Civil, va bien au-delà de ce six (6) mois.

- [46] Au soutien de son argumentaire avancé au paragraphe précédent, Me Brault présente les conclusions de l'Arbitre Roland-Yves Gagné de CCAC dans le dossier entre le *Sangdehi, Shabazian et Carmona ET Les Tours Utopia inc. / Domaine Bobois*. ET la GCR. Me Brault réfère tout d'abord au paragraphe 22, où il est mentionné que d'établir le délai déraisonnable en fonction de statistiques n'est pas recommandé : « *Qui plus est, le Tribunal ne rend pas sa décision sur la base de statistique de nombre de mois considérés raisonnables par d'autres tribunaux arbitraux, mais sur les faits de chaque cas pour déterminer si, vu les circonstances spécifiques, le délai est raisonnable ou non* »<sup>1</sup>. Me Brault rappelle l'unicité de chacun des dossiers d'arbitrage et insiste qu'on devrait ainsi éviter de qualifier le délai déraisonnable en fonction d'un courant jurisprudentiel, mais plutôt au *cas par cas*.
- [47] Me Brault de poursuivre à l'effet que Le Plan de Garantie a initialement été mis en place et a pour vocation de protéger le consommateur. Pour ce faire il cite notamment un autre passage de la même Sentence Arbitrale de l'Arbitre Gagné, qui lui-même cite l'Arbitre Yves Fournier dans le Dossier Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada inc. et la GCR : « *Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs a été adopté pour protéger les consommateurs acheteurs de maisons neuves et il doit être interprété en sa faveur* »<sup>2</sup>. Me Brault de poursuivre qu'on ne devrait pas refuser une demande de couverture de garantie en raison d'un défaut (délai) de dénonciation, lorsque le processus de vérification et de recherche de malfaçon a été bafoué : toujours de la même Sentence Arbitrale de l'Arbitre Gagné qui cite à nouveau aux paragraphes 165 et 166, un extrait de l'Arbitre Fournier toujours dans la même Sentence : « *Il m'apparaît inconcevable de refuser la couverture de la garantie à la bénéficiaire pour défaut d'avis écrit de dénonciation de malfaçon alors que le processus de vérification et de recherche de ces mêmes malfaçons au moment de procéder à l'inspection furent bafoués par l'entrepreneur... Ainsi, l'une des parties à un contrat de garantie ne peut déplorer à l'autre de ne pas avoir respecté ses obligations si elle-même n'a pas respecté les siennes* ».<sup>3</sup>
- [48] De l'avis de Me Brault, il y a eu manquement important de l'Entrepreneur tant au niveau de l'inspection pré-réception (que son client prétend n'avoir jamais eu lieu), qu'au niveau du formulaire de ladite inspection qui a été rempli à l'avance avec la mention « *Réception sans réserve* » qui était déjà cochée avant même que la soi-disant inspection ait eu lieu. Le fait que son client ait signé et paraphé ledit document n'est qu'accessoire et de ne le rend pas plus crédible. Comme l'a mentionné son client à plusieurs reprises : « *la paperasse et les documents à signer... c'était un passage obligé* ». Cette façon de faire de l'Entrepreneur constitue notamment un manquement aux obligations de ce dernier en vertu de l'Article 17 et du paragraphe n° 13 de l'Annexe II, tous deux du Règlement du Plan de Garantie :

**17 : Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le**

<sup>1</sup> Sentence rendue par l'Arbitre Roland-Yves Gagné de CCAC dans le dossier d'arbitrage entre le Sangdehi, Shabazian et Carmona ET Les Tours Utopia inc. / Domaine Bobois ET la GCR Sentence rendue le 3 août 2020, référence au paragraphe 22.

<sup>2</sup> De la Sentence rendue par l'Arbitre Roland-Yves Gagné de CCAC, on retrouve des extraits de la plume de l'Arbitre Yves Fournier de l'organisme d'arbitrage CCAC dans le dossier d'arbitrage entre Hélène Sommereyns ET 7802471 Canada inc ET la GCR. Sentence rendue le 30 octobre 2018, référence au paragraphe 41.1 de la Sentence de l'Arbitre Fournier. Références au paragraphe 164 de la Sentence de l'Arbitre Fournier.

<sup>3</sup> Idem paragraphes 165 et 166 de la Sentence de l'Arbitre Fournier.

*bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.*

**Annexe II, Paragraphe 13° :** *L'entrepreneur s'engage: à effectuer une inspection préreception conjointement avec le bénéficiaire ou le professionnel du bâtiment désigné par le syndicat de copropriétaires et ce dernier, selon le cas, et ce, à l'aide de la liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur, en remettre une copie dûment remplie au professionnel du bâtiment, au syndicat, à chaque bénéficiaire connu et à tout nouvel acquéreur lors de la conclusion du contrat et à en transmettre, sur demande, le résultat à l'administrateur;*

- [49] Ces lacunes de l'*Entrepreneur* font en sorte que le non-respect du délai de dénonciation ne peut être opposable lorsque l'*Entrepreneur* manque à ses obligations comme prévu par exemple à l'article 17 (référence Article 19.1 du Règlement) :

**19.1 :** *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137.*

- [50] Me Brault plaide également que ce devoir de protéger le *Bénéficiaire* contre l'*Entrepreneur* devrait faire en sorte pour l'arbitre de pouvoir faire appel à la notion d'équité lorsque les conditions l'imposent. Comme c'est d'ailleurs le cas dans le présent Dossier et tel qu'énoncé au paragraphe 41.3 (toujours de la Sentence de l'Arbitre Gagné dans le Dossier Hélène Sommereyns c. 7802471 Canada inc. et la GCR), où cette fois l'extrait présenté est tiré de la Sentence arbitrale de Me Jean Morissette de GAMM : « *J'ajoute que l'article 19.1 du Règlement édicte que l'on ne peut reprocher aux bénéficiaires le non-respect de délai pour la mise en œuvre de la garantie lorsque l'Entrepreneur choisit de ne pas procéder à une inspection conformément à l'article 17 du Règlement. Ainsi les circonstances en preuve me permettent d'avoir recours à l'équité de l'article 116 du Règlement* ». <sup>4</sup> Et cet Article n° 116 du Règlement s'énonce comme suit :

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

- [51] Me Brault demande donc à l'*Arbitre* d'agir en toute équité dans ce Dossier, car un potentiel rejet unilatéral de la demande du *Bénéficiaire* serait inéquitable. Tel que mentionné au paragraphe n° 66 de l'arrêt du dossier impliquant La Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc c. Dupuis, 2007 QCCS 4701, sous la présidence de l'Honorable Michèle Monast J.C.S. « *La possibilité pour l'arbitre de faire appel aux règles de l'équité constitue en outre une marque de reconnaissance par le législateur qu'il a une certaine marge de manœuvre pour disposer au mieux des différends qui surviennent entre les bénéficiaires de la garantie et l'administrateur du plan lorsque l'application stricte des dispositions du plan ne permettent pas de remédier à une injustice... L'arbitre peu ainsi suppléer au silence du règlement et agir*

<sup>4</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Roland-Yves Gagné de CCAC, on retrouve des extraits de la plume de l'Arbitre Me Jean Morissette de l'organisme d'arbitrage GAMM dans le dossier d'arbitrage entre Danielle St-Gelais ET 9180-5028 Québec inc ET la Garantie Abritat inc. Sentence rendue le 26 juin 2013, référence au paragraphe 41.3 de la Sentence de l'Arbitre Gagné et au paragraphe 166 de la Sentence de l'Arbitre Morissette.

*comme amiable compositeur.* ».<sup>5</sup> Me Brault fait remarquer qu'à son avis, cette règle pourrait parfaitement s'appliquer à notre présent Dossier.

- [52] L'*Entrepreneur* s'est évertué à demander au *Bénéficiaire* de signer une multitude de documents qui ne représentent pas la réalité de ce qui s'est réellement passé dans le présent Dossier. En conséquence de quoi, Me Brault demande au Tribunal d'arbitrage d'invalider le document d'inspection pré-réception (Pièce A-3), car ce dernier ne répond pas à la règle publique.
- [53] Me Brault plaide également, qu'en relation avec la définition de délai raisonnable, le procureur du *Bénéficiaire* demande au Tribunal d'arbitrage de considérer qu'en référence avec le libellé de l'article 19.1, 1<sup>e</sup> paragraphe, article qui fait état que le Règlement reconnaît qu'il y a un délai d'échéance d'une année entière avant que ne soit échu le délai de mise en œuvre de la garantie, que soient considéré les délais de dénonciation de 13 à 14 mois pour les Points découverts dans le premier hiver, comme normaux et de ne pas les rejeter sur la simple base d'un délai prescriptif ayant été excédé que de quelques mois. Il appuie sa demande sur le fait que ni l'*Entrepreneur*, ni l'*Administrateur* n'ont subi de préjudice en référence au dépassement du délai mentionné à cet article 19.1 alinéa 1.
- [54] Me Brault demande également au Tribunal d'arbitrage de considérer la situation particulière du *Bénéficiaire* au moment de rédiger sa Sentence arbitrale. M. Anselmi est très occupé pendant l'année scolaire. Il enseigne en plus d'être lui-même aux études. Ce qui fait en sorte qu'il est très occupé pendant ladite période. Sans le justifier, on comprendra qu'il a pris action tant en 2017 (la mise en demeure), qu'en 2018 (dénonciation à la GCR et demande d'arbitrage), qu'une fois que la saison scolaire était terminée ou sur le point de l'être. M. Anselmi a tout probablement été induit en erreur en 2017 par son ancien procureur qui l'a ainsi guidé vers des procédures civiles en lieu et place de prendre action auprès de la GCR. Le délai de plus d'un an au niveau de la Mise en demeure de 2017, s'explique en partie selon Me Brault, car M. Anselmi, en plus d'être excessivement occupé, il faisait une confiance aveugle à son *Entrepreneur*. Comme lui d'ailleurs, c'est un gars « de la place ». Ce fait devrait être également considéré dans la décision de l'*Arbitre*, car justement le fait que M. Dumesnil est un gars local, ça l'a amené à outrepasser les délais de dénonciation. M. Anselmi a par ailleurs toujours dénoncé à l'*Entrepreneur* et ce en temps opportun.
- [55] Au niveau du Contrat de construction de la résidence, il faut aussi tenir compte que M. Dumesnil était responsable de tous les sous-traitants. C'est d'ailleurs Dolor qui payait chacune des factures du projet. Le *Bénéficiaire* en a témoigné qu'il n'avait que très peu de connaissances au niveau de la construction. Les échanges monétaires ont été difficiles à suivre avec M. Anselmi. Ceci qui tend à prouver qu'il n'y avait qu'un seul expert dans ce projet de construction, et c'est l'*Entrepreneur*.
- [56] Pour en revenir à l'interprétation du délai raisonnable de dénonciation, Me Brault rappelle que le témoin Pitre a formulé une définition selon ce qu'il connaît, qu'il a vu ou qu'il a lu. Ce délai tourne autour de 6 mois à compter de la date de connaissance de la malfaçon. Nous avons vu dans la Sentence arbitrale Sangdehi, Shabazian et

<sup>5</sup> Extrait tiré de de l'arrêt du dossier impliquant Garantie de bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc c. Dupuis, 2007 QCCS 4701, sous la présidence de l'Honorable Michèle Monast J.C.S., référence aux paragraphes 66 et 67.



Carmona c. Les Tours Utopia inc. / Domaine Bobois que ce délai pouvait pourtant excéder les dix (10) mois et être toujours être considéré comme un délai raisonnable de dénonciation. On rappelle d'ailleurs dans cette Sentence que le Tribunal d'arbitrage n'a pas à travailler ni avec des moyennes, ni avec des statistiques. Chaque cas devrait être évalué à son mérite.

- [57] D'ailleurs qu'est-ce qu'un délai déraisonnable lorsque ni l'*Entrepreneur*, ni l'*Administrateur* n'ont subi de préjudice. C'est d'ailleurs ce qui est évoqué à la même Sentence arbitrale Sangdehi, Shabazian et Carmona c. Les Tours Utopia inc. / Domaine Bobois, et plus spécifiquement au paragraphe n° 49, où l'on reconnaît comme raisonnable des délais de dénonciation respectivement de cinq (5) mois et vingt jours d'une part et dix (10) mois et 10 jours. Au paragraphe n° 50 de la même sentence, on y retrouve un extrait de la Cour d'appel dans l'affaire Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd, qui statue sur la notion de préjudice réel versus un préjudice (allégué) de droit : « ... je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel... et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté... »<sup>6</sup>. Me Brault fait d'ailleurs remarquer qu'à son avis dans le présent Dossier, ni l'*Entrepreneur*, ni l'*Administrateur* n'ont subi de préjudice. Il n'y a que le *Bénéficiaire* qui en a subi, alors que le Plan de Garantie devait initialement le protéger. Me Brault souligne que ces faits rejoignent en tout point le sens et l'interprétation de l'Article n° 1739 du Code civil du Québec :

**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.*

- [58] Me Brault conclut à l'effet que plusieurs documents et événements font en sorte qu'il y a de forts doutes à l'effet que la rencontre pour la visite d'inspection ait réellement eu lieu. Plusieurs documents au Dossiers apparaissent comme « *étant phony* ». À plusieurs égards, l'ensemble de la preuve vient mettre en doute le témoignage de l'*Entrepreneur* et du même coup supporter la position de M. Anselmi.

### **Plaidoirie du procureur de L'Entrepreneur**

- [59] Me Godin résume la position du *Bénéficiaire* et de Me Brault, en mentionnant que de ce qu'il déduit des arguments du *Bénéficiaire*, c'est tout le monde est dans le tort, sauf le *Bénéficiaire* lui-même. La GRC n'a fait pas sa job, elle aurait dû protéger le *Bénéficiaire*. L'*Entrepreneur* aurait dû prendre le *Bénéficiaire* par la main et lire avec lui les documents et s'assurer de sa compréhension avant qu'il ne signe chacun de ceux-ci. De toute façon, même s'il a signé ces documents, le *Bénéficiaire* répudie sa signature, et ce, sans même avoir de commencement de preuve à cet effet. Il n'était pas d'accord avec les documents à signer, mais les a signés quand même.

<sup>6</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Roland-Yves Gagné de CCAC, on retrouve un extrait de la Cour d'appel dans l'affaire Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd. 2014 QCCA 588, référence au paragraphe 50 de la Sentence de l'Arbitre Gagné et au paragraphe 35 de l'extrait du jugement de la Cour d'appel.

- [60] Me Godin s'objecte à l'utilisation du principe d'équité tel plaidé par Me Brault. Me Godin réfère ainsi à la jurisprudence récente de l'Honorable Johanne Brodeur J.C.S. dans l'affaire de La Garantie Habitation du Québec inc. c. Howie Clavier et GAMM c. J. Levasseur et Y. Levasseur et Les Habitations Réa inc. qui énonce ce qui suit au paragraphe 32 : « ... *l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du Règlement* ». <sup>7</sup> L'équité permet en quelque sorte de « patcher » des situations incongrues. Notre Dossier est un cas d'espèce oui, mais il n'y a pas de vide dans ce qui nous occupe pour permettre au Tribunal d'arbitrage de pouvoir utiliser l'équité. Tout est très bien encadré et il n'y a pas de besoin spécifique à cet effet. À cet effet, les Jurisprudences soumis par Me Brault ne s'appliquent aucunement.
- [61] Le Règlement prévoit le délai de dénonciation dans un délai précis et raisonnable. C'est vrai que ce délai peut être influencé par les représentations de l'*Entrepreneur*, mais ça n'a pas été le cas dans notre Dossier. Ce délai ne peut être opposable au *Bénéficiaire* s'il y a eu des manquements de la part de l'*Entrepreneur*, et ce pour une période maximale de douze (12) mois. Me Godin précise qu'il n'y a eu aucun manquement. C'est également prévu par le Législateur que pour un arbitre, c'est possible de pallier aux défauts de délai du *Bénéficiaire*. Ce que Me Brault suggère, c'est de ne pas utiliser les exceptions déjà prévues au Règlement, créez-en des nouvelles, car le *Bénéficiaire* ne savait pas ce qu'il signait. Me Godin s'y objecte.
- [62] Concernant les motifs mentionnés par Me Brault permettant d'affirmer que les délais de dénonciations du *Bénéficiaire* ne sont pas déraisonnables (ou même de faire abstraction du délai raisonnable tel que précisé par le Règlement), Me Godin les rejette totalement. Me Godin précise que le *Bénéficiaire* n'a pas été amené à outrepasser le délai suite aux représentations de l'*Entrepreneur* (en référence avec l'Article 19.1 Alinéa 2). Aucune promesse n'a été faite à M. Anselmi à l'effet que ses malfaçons seraient réglées dans un délai « X » et qui n'ont en fait, jamais été réalisées. Au contraire, le seul élément noté sur le formulaire d'inspection (Pièce A-3) a été corrigé à l'intérieur d'un délai d'environ deux (2) semaines. Dans les faits, à part les échanges de texto signalés par le *Bénéficiaire* (Pièce B-2) en octobre 2016, il n'y a pas eu de communications entre le *Bénéficiaire* et l'*Entrepreneur*. Donc en définitive, l'Article 19.2 ne s'applique pas à notre Dossier comme mesure d'exception, car il n'y a eu aucune représentation de la part de l'*Entrepreneur*.
- [63] Reste l'application de l'Article 19.1, c'est-à-dire l'autre exception. Il faut lire avec attention le libellé de cet article 19.1. Tout d'abord pour que cet article puisse s'appliquer, il faut que l'*Entrepreneur* ait eu des manquements versus le Règlement (notamment l'un ou la combinaison d'un de ces articles 7, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II). Or Me Godin le répète, il n'y a eu aucun manquement de la part de l'*Entrepreneur* en référence avec ces articles du Règlement. Il revient entre autres sur les notes et autorités soumises par Me Brault à l'onglet n° 6 (Sentence Arbitrale sous la plume de l'Arbitre Alcide Fournier dans le Dossier M-È. Lévesque et A. Gagnon c. Sebecam Rénovations inc. et la GCR, Sentence du 22 mars 2012) et plus spécifiquement aux paragraphes 23 et 24 de ladite

<sup>7</sup> Tiré la jurisprudence récente de l'Honorable Johanne Brodeur J.C.S. dans l'affaire de La Garantie Habitation du Québec inc. c. Howie Clavier et GAMM c. J. Levasseur et Y. Levasseur et Les Habitations Réa inc. où on y retrouve un extrait de la de l'arrêt dans le dossier du SDC les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc. Décision n° 13 249-1-1, dossier n° 0510060001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.), référence au paragraphe 32.

Sentence où il est mentionné : « *Interpréter autrement cet article pourrait conduire à des situations tout à fait inévitables où l'entrepreneur ne remplit pas ses obligations et que les consommateurs subissent la conséquence de cette incurie* »<sup>8</sup>. Il y est clairement indiqué que la situation est inéquitable oui, mais uniquement si l'*Entrepreneur* ne remplit pas ses obligations et que le consommateur en subit les conséquences. Me Godin suggère que ça ne s'applique pas du tout à notre Dossier.

- [64] La Sentence rendue par l'Arbitre Roland-Yves Gagné dans le dossier d'arbitrage entre le Sangdehi, Shabazian et Carmona ET Les Tours Utopia inc. / Domaine Bobois ET la GCR telle que présentée à l'onglet n° 2 des notes et autorités du procureur du *Bénéficiaire*, n'est pas non plus applicable. Il faut retenir que M. Anselmi s'est personnellement impliqué au projet à tous les jours, que ce dernier considère lui-même avoir réalisé un projet d'auto-construction du moins en partie. M. Anselmi n'est définitivement pas un profane en matière de construction.
- [65] Il n'y a pas eu de manquement non plus en référence au rapport d'inspection pré-réception, il est au dossier. Le fait que Mme Dumesnil l'ait signée au bureau ne change rien. Il y a eu inspection. Il n'y avait pas d'avantage pour l'*Entrepreneur* de faire remplir en blanc le formulaire de rapport d'inspection pré-réception sans faire de visite alors qu'il y a eu une réparation faite sur le seul item pourtant indiqué comme étant déficient sur ledit formulaire. Selon Me Godin, il est inconcevable que le *Bénéficiaire* ait d'un côté signé un document (plusieurs documents d'ailleurs) sans trop savoir ce qu'il signait et d'un autre côté, alléguer qu'il n'y a pas eu d'inspection pré-réception. Il est vrai que ledit formulaire n'a pas été rempli parfaitement et que certaines cases n'auraient pas dû être cochées, que la Réception sans réserve n'aurait pas dû être cochée, et surtout pas avant la visite d'inspection. Même si le formulaire a été mal rempli, ça ne veut pas dire que l'inspection n'a pas eu lieu. Ça ne veut pas dire non plus que le *Bénéficiaire* n'a pas pu dénoncer ce qu'il voulait. À preuve, le 6 octobre 2016, soit un peu plus d'un mois après la visite d'inspection, on retrouve une nouvelle liste de déficiences qui a été transmise à l'*Entrepreneur* par texto (référence Pièce B-2). Pourquoi le *Bénéficiaire* n'a pas parlé de ces items lors de l'inspection ? Me Godin n'en a aucune idée.
- [66] Me Godin, précise que l'essentiel des Points portés en arbitrage n'avaient pas à être inscrits sur le formulaire d'inspection pré-réception, et ce, tant pour les malfaçons que pour les éléments non finis, car ils n'étaient pas sous la responsabilité de l'*Entrepreneur*. Ils étaient plutôt dans l'étendue de travail du *Bénéficiaire* lui-même. Donc en résumé, il n'y a eu aucun manquement. L'article 19.1 ne peut alors s'appliquer.
- [67] Subsidiairement, même en supposant qu'il y ait eu manquement, notamment au niveau de l'inspection ou encore, qu'il n'y ait pas eu ladite inspection versus les exigences de l'article 17, le délai étant échu depuis plus d'un an (Article 19.1), cela ne veut pas dire que tout devient automatiquement garanti.
- [68] Certains éléments de la liste des items réclamés n'auraient pas pu de toute façon se retrouver sur la liste des malfaçons lors de l'inspection pré-réception du 31 août 2016,

<sup>8</sup> Le document référencé se retrouve dans les N. et A. soumises par le procureur du Bénéficiaire. Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Alcide Fournier dans le Dossier M-É. Lévesque et A. Gagnon c. Sebecam Rénovations inc. et la GCR, Sentence du 22 mars 2012. Référence aux paragraphes n° 23 et 24.

car leur découverte s'est faite à posteriori de ladite visite. Et pour les autres éléments qui auraient dû se retrouver sur ladite liste, le *Bénéficiaire* avait pleinement connaissance de ces Points au moment de la visite et rien n'a été mentionné et ajouté sur le formulaire, pourtant paraphé et signé par le *Bénéficiaire* lui-même. Et si ces éléments étaient bien connus par le *Bénéficiaire* au moment de la visite d'inspection, tel que mentionné à l'Article 10.2 du Règlement, ces problèmes auraient dû être dénoncés au maximum trois (3) jours après ladite réception de la résidence. Le *Bénéficiaire* avait ensuite un (1) an pour s'opposer à une telle situation, donc jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2017 au maximum. En vérité, la dénonciation n'a été effectuée qu'à la fin mai 2018. Donc le délai est manifestement déraisonnable.

[69] Même au niveau de ces éléments découverts durant le premier hiver, considérant qu'ils ne pouvaient être mentionnés dans la liste de défauts lors de l'inspection pré-réception (car non encore découverts à cette époque), ils auraient dû tout de même être dénoncés dans un délai raisonnable et ils ne l'ont pas été. Même constat également en ce qui concerne la Mise en Demeure transmise à l'*Entrepreneur* en octobre 2017. La GCR n'a jamais été mise en copie des doléances du *Bénéficiaire*, à l'image des autres items réclamés.

[70] Au niveau du facteur de raisonabilité du délai de dénonciation, tel que Me Brault l'a plaidé à l'effet que cela pourrait dépendre s'il y a un préjudice subi par le *Bénéficiaire* ou pas, Me Godin s'objecte à ce positionnement. Me Brault a transmis en exemple la décision de l'Arbitre Ewart (dans le dossier Ulric Rousseau c. 9253-5400 Québec inc. et Price waterhouse coopers). Dans cet exemple, on utilise qu'un seul critère qui est énuméré pour statuer sur la raisonabilité du délai de dénonciation. Il est lié à des discussions entre les parties afin de trouver une solution négociée. Ce n'est qu'une fois le constat effectué qu'il n'y aurait finalement pas de terrain d'entente, de solution négociée, que l'*Administrateur* a ensuite rejeté la demande du *Bénéficiaire* en raison de délai déraisonnable. Me Godin mentionne qu'il n'y a jamais eu ce genre de discussion entre l'*Entrepreneur* et le *Bénéficiaire* dans le présent Dossier. La seule démonstration déposée en preuve dans le présent Dossier, est à l'effet que deux (2) semaines suivant l'inspection et la Réception du bâtiment, une liste de déficiences a été déposée à l'*Entrepreneur*. Notons qu'après le dépôt de cette liste rien n'a bougé au Dossier pendant plus d'une année entière, période où il y a eu la Mise en demeure en octobre 2017 déposée par le *Bénéficiaire*, sans en informer la GCR. Il aura fallu une autre période de 7 à 8 mois ensuite pour que le *Bénéficiaire* dépose sa Réclamation auprès de la GCR. Il n'y a aucune preuve, ni même d'allégation à l'effet qu'il y aurait eu négociation entre les parties et dans les faits, il n'y en a pas eu non plus.

[71] La Décision de l'*Administrateur* est justifiée et il est demandé de la maintenir.

[72] En terminant, Me Godin rappelle les 2 Décisions qui ont été soumises au Tribunal d'arbitrage. La 1<sup>e</sup> Décision concerne l'Arrêt contre Me Masson Arbitre. Il admet que oui, le Règlement a été mis en place pour protéger le *Bénéficiaire*, il admet également que le Règlement est d'ordre public. Le cadre réglementaire de l'application dudit Règlement est rigide pour que soit appliquée la Garantie. La Garantie n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Ici le *Bénéficiaire* n'a pas respecté les conditions d'admissibilité pour la mise en œuvre de la Garantie. La 2<sup>e</sup> Décision traite de l'application de l'Article n° 2863 du Code civil du Québec. On ne peut pas contredire un écrit valablement formé. Dans notre Dossier, en référence avec le formulaire d'inspection

pré-réception, le *Bénéficiaire* l'a signé et paraphé. On ne peut pas se cacher derrière l'affirmation qu'il ne savait pas ce qu'il signait.

### **Plaidoirie du procureur de l'Administrateur**

- [73] Me Provençal confirme que c'est bien la mission première du Plan de Garantie de protéger le consommateur. Mais rendus à l'Arbitrage, quand le demandeur est le *Bénéficiaire*, ce dernier a le fardeau de la preuve. Il rappelle également que dans le cadre d'un arbitrage, c'est chacun pour soi et le *Bénéficiaire* doit assumer sa propre défense lui-même.
- [74] Les délais de dénonciation, sont définis à l'Article 10 du Règlement du Plan de Garantie. Cette dénonciation doit se faire obligatoirement à l'*Entrepreneur* et à l'*Administrateur*. En référence avec notre Dossier, la plupart des éléments faisant partie de la liste pour laquelle le *Bénéficiaire* a demandé l'arbitrage, sont des éléments qui ont été découverts avant la date de prise de possession de la résidence. Ceux-ci n'ont été dénoncés à la GCR le 30 mai 2018, soit vingt et un (21) mois suivant leur découverte. Ce délai est sans contredit déraisonnable, dépassant de plus d'un an le délai référence d'environ six (6) mois
- [75] Pour les Points / éléments qui ont été découverts durant le premier hiver de possession de la résidence, même si le *Bénéficiaire* ne peut établir la date précise de découverte des défauts, le délai de dénonciation est quand même situé dans l'intervalle entre 14 à 17 mois post découverte des défauts. Donc le constat reste le même, le délai est toujours déraisonnable.
- [76] En support on à l'effet que les délais sont déraisonnables, Me Provençal a transmis deux (2) jurisprudences. La 1<sup>e</sup>, est la Sentence arbitrale de SDC des Cépages<sup>9</sup> (une Décision récente). Dans cette décision le délai de dénonciation à l'*Administrateur* est de 10 mois et ce délai a été reconnu comme étant déraisonnable (référence au paragraphe n° 53). La 2<sup>e</sup> Décision partagée par Me Provençal, est la Sentence arbitrale dans le Dossier Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord c. la GCR, sous la plume de l'Arbitre Me Carole St-Jean, Sentence rendue le 5 octobre 2020. Dans cette Sentence, et plus particulièrement aux paragraphes 27 et 28 (pour le fardeau de la preuve) et également aux paragraphes 35 à 38, les tribunaux déclarent excessifs les délais de dénonciation dépassant 6 mois. Dans ce dossier, les délais de dénonciation à l'*Entrepreneur* étaient de 20 mois, ce qui correspond sensiblement aux délais de notre propre Dossier. La cause a également été rejetée en raison du délai déraisonnable.<sup>10</sup> Me Provençal affirme qu'il n'y a aucune raison qui tienne et qui soit valable pour excuser un délai de dénonciation de 21 mois. Le fait que le *Bénéficiaire* puisse avoir mal été informé par son premier procureur n'est pas une excuse valable non plus pour justifier de tels délais. Nul ne peut ignorer la loi.
- [77] Le Contrat du Plan de la Garantie (Pièce A-2) a été signé en même temps que le contrat préliminaire d'achat de la résidence le 18 juillet 2016. Donc le *Bénéficiaire* avait en

<sup>9</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Jean Doyle de CCAC, dans le Dossier du SDC 594 à 598 des Cépages c. Alliance Taillon Voyer inc. c. la GCR, Sentence rendue le 11 octobre 2018. Référence au paragraphe n° 23.

<sup>10</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Me Carole St-Jean de CCAC, dans le Dossier Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord inc. la GCR, Sentence rendue le 5 octobre 2020, référence aux paragraphes 27-28, 35 à 38.

mais les outils pour connaître ses droits, mais aussi ses obligations liées à la signature de ces documents. Il en a fait fi.

- [78] Le *Bénéficiaire* a participé activement et de façon continue aux travaux de construction, prenant charge de l'octroi de certains contrats de sous-traitance en plus d'exécuter lui-même plusieurs tâches de finition de la résidence. À défaut d'exécuter en totalité tous les travaux par lui-même, il a néanmoins réalisé la grande majorité de ceux-ci, tant pour le garage que dans la résidence. Il a également donné des contrats et géré une multitude de sous-traitants. Ceci prouve une certaine habileté dans la réalisation de ces travaux en plus des connaissances de ce type de travaux et réfute ainsi la position de Me Brault.
- [79] Me Brault a plaidé en fonction d'un processus de Réception du bâtiment qui n'a pas été fait adéquatement. Cependant, ce ne sont que des allégations, aucune preuve de ce fait n'a été déposée au Dossier. La présence de la Pièce A-9 prouve que la Réception du bâtiment s'est faite sur le « rough » du bâtiment. Ceci s'explique, car c'était le *Bénéficiaire* qui avait la charge entière de la finition du bâtiment. Me Provençal affirme que la preuve démontre qu'il y a bien eu Réception du bâtiment le 1<sup>er</sup> septembre 2016. Le document préparé par l'*Entrepreneur* (Pièce A-3) et signé (et également paraphé) par le *Bénéficiaire* rencontre la définition de l'Article n° 8 du Règlement :
- 8, 4<sup>e</sup> alinéa :** «réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.
- [80] Le *Bénéficiaire* a emménagé le bâtiment (avant même la date du passage chez le notaire). Le bâtiment était donc prêt pour l'usage auquel il était destiné. Donc pour la GCR, il y a bel et bien eu Réception du bâtiment le 1<sup>er</sup> septembre 2016.
- [81] En référence avec l'Article 19.1 du Règlement, Me Provençal mentionne que son application est stricte et limitée par le législateur à plusieurs égards. Cet article ne devrait pas s'appliquer s'il n'y a pas d'incidence avec le non-respect d'un délai. L'application est limitée à une période d'une année après la réception. Au 2<sup>e</sup> paragraphe, on limite également son application si on ne peut alléguer que le *Bénéficiaire* a été amené à outrepasser le délai de dénonciation suite à des représentations soit de l'*Entrepreneur*, soit de l'*Administrateur*. Il n'y a eu aucune preuve ou même allégation en ce sens pendant l'arbitrage.
- [82] Toujours en référence avec l'application de l'Article 19.1 du Règlement, Me Provençal mentionne qu'en fonction du témoignage entendu du *Bénéficiaire*, celui-ci connaissait manifestement la problématique de plusieurs des éléments réclamés avant la date de la Réception du bâtiment. Ces défauts sont donc considérés comme des malfaçons apparentes. Or selon l'Article 10.2 du Règlement, la dénonciation de ces malfaçons doit être faite soit pendant l'inspection pré-réception, ou à un maximum de trois (3) jours suivant la date de la réception du bâtiment pour que ces malfaçons soient considérées avoir été dénoncées dans un délai raisonnable et ça n'a pas été fait.
- [83] L'inspection pré-réception, sert à dénoncer ce qui est apparent. Les malfaçons non apparentes ne seraient pas apparues sur la liste d'inspection pré-réception. En l'occurrence, l'Article 19.1 du Règlement ne devrait pas s'appliquer dans ce cas précis,

car lesdites malfaçons n'avaient pas encore été découvertes au moment de l'inspection pré-réception. Pour celles qui étaient apparentes, si on considère de potentiels manquements versus l'inspection, le *Bénéficiaire* gagnerait au maximum une année pour la question de délai de dénonciation. La Dénonciation à l'*Administrateur* aurait dû se faire dans ce cas précis, au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2017, alors que la date réelle de dénonciation est le 30 mai 2018. On constate alors que même en considérant ce délai supplémentaire dont il est question à l'Article 19.1, les délais réels de dénonciation sont échus depuis bien longtemps et sont ainsi devenus déraisonnables.

- [84] Me Provençal rappelle le caractère d'ordre public du Règlement (Me Provençal trace ici un parallèle avec l'Arrêt Desindes de la Cour d'Appel sous la gouverne des Honorables Juges Thérèse Rousseau-Houle, Benoît Morin et Pierrette Rayle), où il est question que l'application du Plan de Garantie représente un droit très particulier, encadré par de la réglementation stricte. Ces règles de droit commun ne devraient pas trouver application, ni être transposées dans le cadre de notre Dossier. Notre Dossier est encadré et est d'ordre public. L'Arrêt Desindes établit en quelque sorte le cadre d'application du Plan de Garantie et rappelle que le Plan de Garantie n'est pas une assurance *mur à mur* pour toutes les situations avec une ouverture pour tous les éléments de droit commun. On ne devrait pas pouvoir élargir l'application du Règlement avec des règles générales. Dans l'Arrêt Joyal, le sujet dudit arrêt est une moissonneuse-batteuse. Rien à voir avec le domaine de la construction. Contrairement aux prétentions du procureur du *Bénéficiaire*, il y a définitivement des conséquences pour l'*Administrateur*. Notons à titre d'exemple l'usure normale survenue après la période de couverture, ou d'avoir à traiter des demandes qui seraient traitées pour de la malfaçon alors qu'on se retrouve dans la période correspondant aux vices cachés. On ne peut non plus déterminer dans quel état était le bien au moment où la Garantie aurait dû s'appliquer. Ça peut également venir augmenter les dommages sur lesquels l'*Administrateur* pourrait devoir indemniser le *Bénéficiaire*. Finalement, ça vient également compliquer la preuve de l'*Administrateur* et la couverture de l'*Administrateur*.
- [85] En lien avec la notion d'équité, Me Provençal mentionne qu'elle ne doit pas être utilisée pour élargir l'application du Plan. L'Arbitre ne peut pas suppléer en équité, si le Règlement est clair. En référence à la Décision Summereyns<sup>11</sup>, Me Provençal précise que cette référence proposée par Me Brault ne tient pas compte de façon appropriée de ce qui est inscrit à l'Article 19.1, tel que le législateur l'a rédigé. Au paragraphe n° 160 de ladite Décision on est face à une malfaçon non-apparente, et on allègue qu'il y a une inspection pré-réception non appropriée. On tente ainsi de transposer une jurisprudence avec des malfaçons apparentes à une situation concernant des malfaçons non apparentes. Cette Décision n'est pas représentative de notre cas et on demande au Tribunal d'arbitrage de ne pas en tenir compte. Il faut donner une primauté à l'écrit du document écrit.
- [86] Si jamais il devait être décidé qu'on avait affaire à un délai raisonnable, Me Provençal demande à laisser la liberté à l'*Administrateur* de présenter une preuve technique sur les Points où il aurait été décidé que le délai est raisonnable. Me Provençal demande de maintenir la Décision de l'*Administrateur* et de rejeter la demande déposée par le *Bénéficiaire*.

<sup>11</sup> Référence à l'onglet n° 3 des notes et autorités du procureur du Bénéficiaire : Sentence de l'Arbitre Yves Fournier de l'organisme d'arbitrage CCAC dans le dossier d'arbitrage entre Hélène Sommereyns ET 7802471 Canada inc ET la GCR Sentence rendue le 30 octobre 2018,

## DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'ARBITRAGE

- [87] En considération des faits particuliers qui ont déjà été mentionnés, Me Brault demande au Tribunal d'arbitrage de faire preuve d'équité dans le départage des frais d'arbitrage, mais s'en remet essentiellement à la discrétion de l'*Arbitre* pour départager les frais.
- [88] Me Godin suggère au Tribunal d'arbitrage de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement, mais fait également remarquer qu'en vertu du même Règlement, aucune somme ne devrait être imputée à l'*Entrepreneur*. Me Provençal suggère également au Tribunal d'arbitrage de départager les frais d'arbitrage en vertu du libellé de l'Article 123 du Règlement et ce à la discrétion du Tribunal d'arbitrage.

## ANALYSE GÉNÉRALE

- [89] Bien qu'il reste essentiellement vingt-cinq Points en litige dans ce Dossier, il y a essentiellement une question principale et quelques sous questions qui détermineront l'issue du présent Dossier, Dossier qui se veut essentiellement « *un arbitrage dans l'arbitrage* ».
- [90] Le Conciliateur de la GCR, dans sa Décision du 17 octobre 2018 a rejeté d'emblée la totalité des Points 1 à 36 dans un premier temps et 37 à 45 dans un deuxième temps, Points réclamés par le *Bénéficiaire*, car celui-ci « *...ayant fait défaut de dénoncer les malfaçons par écrit dans un délai raisonnable suivant sa découverte, l'administrateur ne peut donner suite à la présente réclamation...* ». <sup>12</sup> Notons que pour les Points 37 à 45 initialement réclamés, le *Bénéficiaire* s'est explicitement désisté tel que signifié par son procureur (par courriel). Le Tribunal d'arbitrage prend note de ce désistement. Notons également que des 36 Points résiduels, le *Bénéficiaire* a choisi de faire l'impasse sur onze d'entre eux. Il ne demeure donc plus que vingt-cinq (25) Points pour lesquels le *Bénéficiaire* désire conserver sa demande d'arbitrage.

## QUESTIONS EN LITIGE

- [91] **La question principale** : Donc la principale question sur laquelle le Tribunal d'arbitrage aura à se positionner en toute fin d'analyse, sera de déterminer si elle maintient, en tout ou en partie, la Décision de l'*Administrateur* pour les vingt-cinq Points résiduels. Il a été expliqué et approuvé par les parties, que si cette Décision devait être maintenue, cela signifierait la fin de l'arbitrage et ce pour chacun des Points réclamés où la Décision serait maintenue à l'issue de cet *arbitrage dans l'arbitrage*. A contrario, chacun des Points pour lesquels le Tribunal d'arbitrage se prononcerait pour une invalidation de la Décision initiale, chacune de ces situation devra faire l'objet d'un arbitrage sur le fond, traitant cette fois des aspects techniques de chacun de ces Points où le Tribunal d'arbitrage aurait infirmé la Décision de l'*Administrateur*. Ce nouvel arbitrage plus technique, se tiendra à une date à être déterminée avec les parties le cas échéant.

<sup>12</sup> Citation du Conciliateur de la GCR, M. Normand Pitre, tirée de la Décision de l'Administrateur du 17 octobre 2018, Pièce A-11, page 9 sur 17, 3<sup>e</sup> paragraphe.,



[92] **Les questions secondaires** : Afin de nous aider dans notre prise de décision dans le présent Dossier, plusieurs questions secondaires devront être abordées et répondues. Voici la présentation des dites questions secondaires qui seront traitées :

- Est-ce que le contrat de construction se limitait uniquement à la charpente du bâtiment et à la finition extérieure ?
- Est-ce que le fait que l'*Entrepreneur* payait les sous-traitants engagés par le *Bénéficiaire* a une quelconque importance dans l'étendue de travail pour laquelle l'*Entrepreneur* était ultimement responsable ?
- Est-ce que les travaux de finition du garage et/ou les 53 heures de location de la main-d'œuvre de l'*Entrepreneur* peuvent être considérés comme étant contractuels?
- Est-ce que la visite d'inspection pré-réception a eu lieu ? Est-elle valide ? Est-ce que le formulaire d'inspection pré-réception a été rempli adéquatement ? Doit-il être invalidé ?
- Concernant le processus de visite d'inspection pré-réception et la signature du formulaire s'y rattachant, y a-t-il eu manquement de la part de l'*Entrepreneur* pouvant donner lieu à l'application de l'Article 19.1 du Règlement ?
- Dans le présent Dossier, existe-t-il des circonstances atténuantes ou des exceptions prévues au Règlement qui permettraient de ne pas tenir compte d'éventuels délais de dénonciation déraisonnables ?
- Est-ce que le Tribunal d'arbitrage doit tenir compte de la notion d'équité, tel que proposé par Me Brault et décrit au Règlement à l'Article 116 ?
- Est-ce que la notion de délai raisonnable telle que revue depuis 2015 par le législateur peut donner lieu à ce qu'un délai de 21 mois pour la dénonciation à l'*Administrateur* puisse ne pas être considéré comme déraisonnable ?
- On a entendu les arguments de part et d'autre de conditions d'exception qui pouvaient en quelque sorte permettre de considérer une demande d'arbitrage, et ce, même si les délais de connaissance ou de dénonciation d'une défectuosité étaient prescrits. Ces exceptions sont abordées au Règlement aux Articles 19.1 et 19.2. Qu'en est-il de l'application de ces 2 articles dans notre Dossier ?
- Est-ce qu'il faut qu'il y ait préjudice subi soit par l'*Entrepreneur* ou l'*Administrateur* pour que l'application de l'Article 10 du Règlement puisse être appliquée et ainsi rejeter la demande du *Bénéficiaire* ?
- Le *Bénéficiaire* a témoigné à l'effet que: « le projet, c'est un garage avec une résidence au-dessus ». Est-ce qu'une potentielle vocation commerciale du garage vient remettre en doute la couverture du garage et de l'habitation elle-même?

Voyons donc plus en détail chacune des questions ci-dessus énumérées.

## **ANALYSE DÉTAILLÉE**

### **a. Questions secondaires**

Comme mentionné en introduction de la portion « Analyse Générale » de ce document, nous présenterons et analyserons en premier lieu les questions « secondaires » qui nous amèneront à pouvoir prendre position sur la question « principale » qui sera répondue à la fin de la section d'analyse.

**I. Est-ce que le contrat de construction se limitait uniquement à la charpente du bâtiment et à la finition extérieure ?**

[93] Nous avons brièvement entendu le procureur du *Bénéficiaire*, Me Brault, plaider à l'effet que le Contrat de construction comprenait tous les corps de métier impliqués dans la construction de la résidence. Pour soutenir sa position, Me Brault a allégué que le fait que Construction Dulor payait pour les factures de l'ensemble des sous-traitants, ce seul fait constituait en quelque sorte, une preuve que l'*Entrepreneur* était responsable de chacun de ces corps de métier et du même coup, responsable de la qualité de leur ouvrage.

[94] D'autre part, nous avons entendu le procureur de l'*Entrepreneur* mentionner que les parties se sont entendues dès le début du projet sur l'étendue de travail de l'*Entrepreneur* comprenant uniquement la charpente de bois de la résidence et la finition extérieure. Me Godin nous a d'ailleurs référé à la Pièce A-9 où il est clairement stipulé que l'étendue de travail comprise dans le Contrat de construction se limite effectivement à la structure (le « rough ») et la finition extérieure seulement. Notons que ce document a été signé par les deux parties. Nous avons également entendu le témoignage de l'*Entrepreneur* Dumesnil à l'effet que dans un but évident de permettre des économies substantielles au *Bénéficiaire*, M. Dumesnil et son entreprise Construction Dulor agiraient à titre de gestionnaire de projet, du moins pour la portion des travaux qui ne se retrouvaient pas dans son étendue de travail. M. Anselmi négociait lui-même avec le sous-traitant de son choix (soit celui qu'il avait lui-même trouvé, soit qu'il prenait le sous-traitant de l'*Entrepreneur*), mais octroyait lui-même le contrat, le prix dudit contrat et l'étendue de travail du sous-traitant. Pour ces sous-traitants et fournisseurs, M. Dumesnil, n'agissait qu'à titre de gestionnaire du portefeuille du *Bénéficiaire*. Il n'avait le rôle que de faire les paiements de chacun de ceux-ci, uniquement après en avoir reçu l'autorisation du *Bénéficiaire* lui-même. C'est ainsi que les principaux sous-traitants tels que l'électricien, le plombier, le fournisseur de porte et fenêtres ont été engagés par M. Anselmi.

[95] Dans le cadre stricte de ce projet de construction, qui se trouve à mi-chemin entre un contrat standard de construction et un projet d'auto-construction, le Tribunal d'arbitrage reçoit de façon prépondérante la position de l'*Entrepreneur* à l'effet que le Contrat de construction se limitait, comme le précise la Pièce A-9, à l'érection de la charpente de la résidence et à la finition extérieure de celle-ci. L'*Entrepreneur* n'a donc pas à être responsable des travaux des corps de métier pour lesquels le *Bénéficiaire* avait pleine responsabilité, pour lesquels il a lui-même contracté et assurait également la gestion au jour le jour sur le chantier. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, c'est cette position qui se rapproche le plus de l'esprit du Contrat signé à l'été 2016. Dans les faits, la portion exécutée par le *Bénéficiaire* (par lui ou sa sous-traitance) est considérée comme de l'*auto-construction* par le Tribunal d'arbitrage.

**II. Est-ce que le fait que l'Entrepreneur payait les sous-traitants engagés par le Bénéficiaire a une quelconque importance dans l'étendue de travail pour laquelle l'Entrepreneur était ultimement responsable ?**

[96] Comme déjà statué au Point I des présentes, le Tribunal d'arbitrage ne reconnaît qu'un rôle de gestionnaire pour l'*Entrepreneur* des corps de métier pour lesquels le *Bénéficiaire* s'est engagé par lui-même, et dont il a lui-même supervisé les travaux de manière journalière sur le chantier. Payer en temps opportun les factures des sous-

traitants et fournisseurs, le tout sur approbation préalable du *Bénéficiaire*, là était, de l'avis du Tribunal d'arbitrage, la seule et unique responsabilité de l'*Entrepreneur* en référence avec les corps de métier choisis et gérés par le *Bénéficiaire* Anselmi.

**III. Est-ce que les travaux de finition du garage et / ou les 53 heures de location de la main-d'œuvre de l'Entrepreneur peuvent être considérés comme étant contractuels ?**

- [97] Sur ce sujet, les positions de l'*Entrepreneur* et du *Bénéficiaire* divergent. D'une part, nous avons entendu le témoignage du *Bénéficiaire*, témoignage ensuite repris et analysé par son procureur pendant sa plaidoirie à l'effet que oui, ces travaux doivent être considérés comme faisant partie du Contrat principal. Selon Me Brault, l'Annexe au contrat de vente présenté en Pièce B-1 « l'Annexe au contrat préliminaire ou au Contrat d'entreprise – inclusions / Exclusions / modifications », stipule notamment dans la section « Modifications » que « *L'augmentation du prix est dû à un ajout pour la finition du garage* ». Cette simple mention à l'Annexe B-1 prouverait que ladite finition du garage fait bien partie de l'étendue de travail contractuelle du projet de construction. Par le fait même, les travaux de finition du garage devraient donc être considérés comme contractuels et ils sont sous la responsabilité de l'*Entrepreneur*. Celui-ci aurait notamment la responsabilité de terminer tous ces travaux sans défautuosité.
- [98] Tout autre son de cloche de la part de l'*Entrepreneur* M. Dumesnil et de son procureur Me Godin. Selon Me Godin, cette mention qu'on retrouve à la Pièce B-1, n'y a été inscrite que pour palier le fait que le *Bénéficiaire* ne disposait pas de la somme nécessaire pour la mise de fonds exigée par l'institution bancaire du *Bénéficiaire*. M. Dumesnil a témoigné à l'effet qu'un montant forfaitaire de \$ 40 000 a été rajouté à l'estimation des travaux pour d'une part, pallier le manque de liquidité du *Bénéficiaire* et d'autre part, créer un certain budget discrétionnaire pour que M. Anselmi puisse effectuer les travaux de finition du garage lui-même (et non des travaux à exécuter par l'*Entrepreneur*). Dans les faits, l'utilisation de la note inscrite sur l'Annexe B-1 n'aura servi qu'à convaincre l'institution bancaire à faire les débours additionnels pour couvrir la mise de fonds du *Bénéficiaire* et de créer un fond pour le *Bénéficiaire* pour que lui-même puisse effectuer les travaux de finition du garage et acheter certains matériaux de finition.
- [99] La version et les explications fournies par l'*Entrepreneur* Dumesnil et son procureur sont crédibles et surtout prépondérantes pour le Tribunal d'arbitrage. Les travaux de finition du garage ne faisaient pas partie des travaux contractuels du projet de construction de la résidence du *Bénéficiaire*.
- [100] Concernant la banque d'heures de main-d'œuvre du personnel de Construction Dulor, le Tribunal d'arbitrage considère ces travaux comme étant définitivement extracontractuels. Nous avons entendu le *Bénéficiaire* témoigner que ses occupations professionnelles l'ont retardé dans le cours de l'exécution des travaux dont lui-même avait la responsabilité de la réalisation. Voyant le retour en classe approcher à grands pas, et considérant les retards accumulés qui faisaient en sorte que le déménagement s'en venait à grands pas et comme la résidence et le garage n'étaient pas prêts pour ledit déménagement, le *Bénéficiaire* a conclu une entente pour louer de la main-d'œuvre de Construction Dulor jusqu'à la hauteur de 53 heures de main-d'œuvre. Ce genre d'entente ne peut être considéré comme une prise en charge contractuelle de ce

qui serait accompli par les ouvriers de Construction Dulor. Il n'y avait pas de tâches particulières dans l'entente des parties en référence à cette banque de 53 heures. C'est M. Anselmi qui gérait au jour le jour les tâches ainsi accomplies par les ouvriers de Construction Dulor pendant ces 53 heures. Cette banque d'heure ne fait manifestement pas partie de la portion contractuelle du contrat de construction de la résidence.

[101] Donc en référence avec ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage accorde une position prépondérante au témoignage de l'*Entrepreneur*. Le témoignage de M. Dumesnil était clair et sans ambiguïté. L'intention des parties, comme décrit par le témoin Dumesnil, est clair à l'effet que tout ce qui référerait à la finition du garage était sous la responsabilité du *Bénéficiaire*. Comme ces travaux n'étaient pas sous la responsabilité de l'*Entrepreneur*, la couverture du Plan de Garantie ne peut donc s'appliquer à ces travaux. Donc, en définitive, non ces travaux de finition du garage ne sont pas contractuels.

**IV. Est-ce que la visite d'inspection pré-réception a eu lieu ? Est-elle valide ? Est-ce que le formulaire d'inspection pré-réception a été rempli adéquatement ? Doit-il être invalidé ?**

[102] Encore pour cette question, les plaidoiries du procureur du *Bénéficiaire* et du procureur de l'*Entrepreneur* sont totalement à l'opposées l'une de l'autre. D'une part, Me Brault allègue qu'il n'y aurait jamais eu d'inspection, se basant sur le témoignage de sa cliente, qui prétends que M. Dumesnil ne serait jamais venu faire l'inspection de sa résidence avec lui le 1<sup>er</sup> septembre 2016. Le formulaire d'inspection pré-réception tel que présenté en A-3, n'aurait pas été le résultat d'une visite commune de l'*Entrepreneur* et du *Bénéficiaire*. Ce formulaire rempli à l'avance par la fille de M. Dumesnil est un autre des documents « *phony* » du Dossier et aurait été signé lors de la présence du *Bénéficiaire* aux bureaux de l'*Entrepreneur* à une date indéterminée, mais pas lors de la visite d'inspection pré-réception. En soutien à ses prétentions, Me Brault fait état de plusieurs irrégularités sur ledit formulaire, dont la plus importante constitue la case cochée préalablement à la prétendue visite qui fait état d'une *réception sans réserve*... alors qu'en fait il y a au moins une mention de défectuosité notée à même le formulaire (référence l'item 3.1 Toiture – Membranes ou bardeaux, où M. Dumesnil a indiqué de manière manuscrite « *Coffre de tôle* »). Pour ces raisons, Me Brault demande d'invalider ledit formulaire d'inspection pré-réception et demande également au Tribunal d'arbitrage de considérer qu'il n'y a jamais eu d'inspection pré-réception créant du même coup, un manquement important aux devoirs de l'*Entrepreneur* et plus spécifiquement en référence avec le libellé de l'Article 17 du Règlement. Autre que le témoignage du *Bénéficiaire* et les observations factuelles en regard du formulaire d'inspection pré-réception, aucune autre preuve n'a été déposée ou même invoquée par le procureur du *Bénéficiaire* au soutien de ses prétentions.

[103] A contrario nous avons entendu le témoignage de l'*Entrepreneur* Dumesnil avec des arguments qui ont été repris par son procureur Me Godin (notons qu'essentiellement la position de l'*Entrepreneur* est également celle de l'*Administrateur*). Me Godin note de prime abord que le fait que Mme Dumesnil ait signé ledit formulaire produit en A-3 au bureau sans qu'elle n'ait mis les pieds sur le chantier, ne change rien au formulaire lui-même ou à la validité de celui-ci. Me Godin fait remarquer qu'il n'y avait aucun avantage pour l'*Entrepreneur* de remplir en blanc le formulaire sans y effectuer de visite, alors que dans les faits il y a eu au moins un item inscrit sur ladite liste. Me Godin trouve inconcevable que le *Bénéficiaire* ait apposé sa signature à deux (2)

endroits sur le formulaire et apposé ses initiales dans le bas de deux (2) des pages dudit formulaire sans avoir pleinement compris ce qu'il signait et paraphait. Selon le *l'Entrepreneur Dumesnil*, cette visite a bel et bien eu lieu le 1<sup>er</sup> septembre 2016, il en est certain. Après avoir fait ladite visite qui a duré un peu moins d'une heure, il dit avoir souvenir que le formulaire a été remplis / complété sur le comptoir de cuisine de la résidence du *Bénéficiaire*. Mme Tanya Dumesnil est venue témoigner qu'elle a reçu le formulaire dès le retour de son père Marcel de ladite visite et avoir ensuite préparé le document pour les étapes suivantes en vue de la signature devant notaire qui aura lieu un peu plus de trois (3) semaines plus tard, soit le 26 septembre 2016. Me Godin a fait remarquer que ni le *Bénéficiaire*, ni son procureur n'ont présenté de preuve de ce qui était allégué. Donc ils ne se sont pas acquittés de leur fardeau de preuve pour que leur position soit considérée.

[104] Les prétentions de la partie du *Bénéficiaire* sont sérieuses. Ainsi prétendre que *l'Entrepreneur* aurait ainsi « maquillé » une telle visite et aurait ensuite préparé de manière intentionnelle un « faux » document ne représentant pas du tout la réalité de ce qui s'est passé entre la fin août 2016 et la date de passage devant notaire le 26 septembre 2016 est une affirmation sérieuse qui vient en quelque sorte porter une opinion tout aussi sérieuse sur le professionnalisme et l'intégrité de l'Entreprise Construction Dulor, de Marcel Dumesnil et de sa fille Tanya Dumesnil.

[105] Autre que le témoignage du *Bénéficiaire*, il n'y a d'autre preuve qui a été présentée ou même alléguée de la position du *Bénéficiaire*, autre que le formulaire d'inspection pré-réception qui n'a pas été rempli de manière adéquate. Est-ce que ce formulaire a effectivement été rempli de façon adéquate ? Non, certainement pas, le Tribunal d'arbitrage en convient parfaitement. Par exemple, le résultat de l'inspection pré-réception n'aurait pas dû être déjà rempli préalablement à l'inspection elle-même. Est-ce que cela signifie que ça a été fait de manière intentionnelle, voire quasi frauduleuse ? Je ne le crois pas et rien de ce qui a été porté à mon attention ne me porte à le croire. Si tel avait été le cas, j'ose croire que ledit formulaire aurait indiqué qu'il y avait une *Réception avec réserve* au lieu d'indiquer une *Réception sans réserve*. J'attribue ces impairs plus à une maladresse de la part de Mme Dumesnil (non souhaitable certes), qu'à une intention sournoise de détourner la réalité du déroulement des faits pendant et suivant l'inspection pré-réception. S'il est vrai qu'à l'époque Mme Dumesnil n'avait peut-être pas l'expérience dont elle dispose maintenant, et qu'une erreur s'est manifestement glissée au moment de préparer celui-ci, il est vrai de dire qu'en contrepartie, Marcel Dumesnil lui, avec la grande expérience qu'il avait en la matière, aurait dû être à même de déceler ces irrégularités et faire les corrections d'usage, ce qui n'a pas été fait. Est-ce alors qu'il faut considérer invalider cette Pièce A-3 ? Non, car rien n'a été démontré en ce sens.

[106] Il y a un autre fait important à considérer en référence avec ledit formulaire d'inspection pré-réception que nous avons entendu lors du témoignage du *Bénéficiaire*. Ce dernier a mentionné qu'il aurait signé un document de cette importance sans trop savoir ce qu'il signait, ou même parce qu'il n'avait pas le choix. « *C'était un passage obligé si je voulais prendre possession de la résidence. Je n'avais pas le choix...* ». Cette position n'est tout simplement pas recevable pour le Tribunal d'arbitrage comme preuve. Si tel est réellement le cas, le *Bénéficiaire* n'a pas été prudent et diligent dans sa démarche. Le Tribunal d'arbitrage comprends la position du *Bénéficiaire* au moment des faits qui était pour ainsi dire périlleuse, ce dernier étant momentanément sans domicile fixe. Sa précarité est malencontreuse on en convient, mais ne saurait

expliquer pourquoi il a agi de la sorte. Rien ne peut cautionner d'aucune façon, une signature théoriquement « obligée » d'un document qui au surplus aurait été faite sur un document que le *Bénéficiaire* savait être de nature « factice ».

[107] En ce sens les témoignages de Marcel et Tanya Dumesnil sont beaucoup plus crédibles. Ils ont témoigné avec aplomb. Malgré les irrégularités factuelles dénotées dans le formulaire d'inspection pré-réception leur position est nettement prépondérante. N'oublions pas que ledit formulaire a été signé par le *Bénéficiaire* lui-même à deux (2) endroits. On peut également constater les initiales qu'il a reconnu avoir lui-même apposé sur le document dans le bas de deux des pages du formulaire d'inspection pré-réception, ce qui vient valider l'ensemble du document.

[108] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage prend position qu'il y a bien eu inspection pré-réception le 1<sup>er</sup> septembre 2016 et rejette du même fait la demande du procureur Brault d'invalider le formulaire d'inspection pré-réception.

**V. Concernant le processus de visite d'inspection pré-réception et la signature du formulaire s'y rattachant, y a-t-il eu manquement de la part de l'Entrepreneur pouvant donner lieu à l'application de l'Article 19.1 du Règlement ?**

[109] En référence avec les arguments mentionnés par le Tribunal d'arbitrage au Point IV de la présente Analyse, en réponse à cette question, le Tribunal d'arbitrage se positionne sans hésitation à l'effet que non, il n'y a eu aucun manquement de la part de l'*Entrepreneur*, ni en vertu de l'Article n° 17, ni non plus en vertu du paragraphe n°13 de l'Annexe II, tous deux en référence du Règlement du Plan de Garantie.

**VI. Dans le présent dossier, existe-t-il des circonstances atténuantes ou des exceptions prévues au Règlement qui permettraient de ne pas tenir compte d'éventuels délais de dénonciation déraisonnables ?**

[110] Comme il a été mentionné précédemment dans cette portion d'Analyse, le procureur du *Bénéficiaire* demande au Tribunal d'arbitrage de tenir compte de la situation particulière du *Bénéficiaire* au moment où sont survenus les événements ayant mené au rejet de la Réclamation déposée par ce dernier. M. Anselmi a dû quitter son domicile précédent et pendant une certaine période de l'été 2016, celui-ci a dû résider au camping n'ayant plus de domicile fixe. On a également entendu en témoignage et en plaidoirie que M. Anselmi est une personne relativement occupée pendant l'année scolaire. Ce dernier, en plus d'enseigner la mécanique de véhicule lourd, est aussi en formation à plein temps afin d'obtenir un diplôme en enseignement. Il poursuit également une formation en français, formation qui lui a été exigée en vertu de sa tâche principale d'enseignant. Le *Bénéficiaire* explique donc qu'à partir de la fin août, il n'a plus le temps de vaquer à ses autres obligations personnelles. C'est ce qui expliquerait les longs délais avant d'avoir entrepris des démarches pour les problèmes de malfaçons de la résidence, d'abord avec la Mise en demeure (octobre 2017) déposée plus d'une année après la Réception du bâtiment et ensuite du dépôt de sa réclamation auprès de la GCR encore plusieurs mois plus tard (30 mai 2018). Le procureur Brault demande donc de tenir compte de ces circonstances particulières au moment de prendre la décision en référence avec la demande de son client.

[111] Le Tribunal d'arbitrage ne peut en tenir compte d'aucune manière, ce ne sont tout simplement pas des arguments valables et recevables. Le Tribunal d'arbitrage ne

tiendra pas compte de ces arguments dans la rédaction de cette présente Sentence arbitrale. C'est également la position du Tribunal d'arbitrage face aux arguments évoqués par le *Bénéficiaire* et repris ensuite par son procureur Me Brault, lorsqu'il est question que le *Bénéficiaire* a signé des documents sans trop savoir ce qu'il signait ou qu'il était obligé de les signer afin d'éventuellement prendre possession de sa future résidence. On l'a entendu à quelques reprises, le *Bénéficiaire* l'a répété qu'en référence avec la paperasse, « ...c'était un passage obligé ». Même s'il pesait au *Bénéficiaire* de remplir ces obligations liées à l'achat d'une résidence, les arguments du *Bénéficiaire* ne sauraient être recevables. L'achat d'une résidence, et tout spécialement dans un cadre aussi particulier comme celui du *Bénéficiaire* Anselmi, soit celui d'une auto-construction (même partielle), exige son lot d'obligations, dont celle de s'engager légalement par l'apposition de signature sur certains documents officiels. Nul ne saurait s'en soustraire, aussi pénible le processus soit-il pour certains. Donc les arguments évoqués en référence à ces documents signés sans savoir leur portée ou leur conséquence ne sauraient être considérés par le Tribunal d'arbitrage.

[112] Comme les principes d'équité et de préjudice feront l'objet d'analyse particulière, le Tribunal d'arbitrage fera une analyse plus approfondie de ces points plus avant dans la présente Décision.

[113] Dans le domaine des « exceptions réglementaires » on retrouve bien sûr l'Article 19.1 et 19.2 du Règlement, points qui seront également traités plus en profondeur un peu plus loin dans cette Analyse. Donc, pour éviter le dédoublement d'information, le commentaire du Tribunal d'arbitrage sera traité dans les analyses subséquentes. Il ne reste à notre humble avis qu'une seule exception qui n'a pas été traitée jusqu'ici et qui n'a pas fait l'objet non plus de représentation d'aucun des procureurs dans le présent Dossier. Il s'agit ici de l'application de l'Article 10.7 du Règlement qui s'énonce comme suit :

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

**7° : la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par des travaux correctifs.:**

[114] Que peut-on constater à la lecture de cet Article n° 10.7 du Règlement ? Premièrement que la Garantie doit couvrir la remise en état du bâtiment ET la réparation des dommages matériels causés par des travaux correctifs. Que remarque-t-on d'autre de particulier en référence avec ce paragraphe quand on le compare aux « autres » paragraphes de l'Article 10, spécialement ceux des paragraphes 1, 2, 3, 4 et 5 ? Tout d'abord il n'y a pas de délai prescriptif pour la constatation d'une défectuosité (peu importe sa nature ou sa qualification). Il n'y a pas non plus de délai mentionné pour sa dénonciation, ni à l'*Entrepreneur*, ni à l'*Administrateur*. Ici l'interprétation du Tribunal d'arbitrage, est qu'en l'absence de restriction stricte déterminée au Règlement, lorsqu'il s'agit de réparation de dommages matériels causés par des travaux correctifs, ni l'une ni l'autre de ces restrictions prescriptives ne s'applique.

[115] Du moment que le problème dénoncé et réclamé par le *Bénéficiaire* concerne des dommages résultant de travaux correctifs ayant préalablement été réalisés par l'*Entrepreneur* (ou par l'*Administrateur*), il n'y a aucune clause restrictive qui n'est prévue par le Législateur. Donc la lecture de cet article doit se faire de la manière qui

suit : La garantie... .. doit couvrir... les réparations des dommages matériels causés par des travaux correctifs.

- [116] Est-ce que dans les vingt-cinq (25) Points résiduels réclamés par le *Bénéficiaire* il y a des items qui rencontrent cette définition dont nous avons fait état au paragraphe précédent ? Oui il y en a. Le Tribunal d'arbitrage en a d'ailleurs fait mention au paragraphe n° 25 des présentes, soit les Points n° 1, 15 et 21.

#### Point n° 01 : FENÊTRE DE LA CHAMBRE PRINCIPALE (AJUSTEMENT)

Le *Bénéficiaire* a témoigné que pour l'ensemble des fenêtres extérieures, un mauvais isolant avait été utilisé par le personnel de Construction Dolor (Max) et ladite installation a dû s'effectuer par trois fois. Encore aujourd'hui, en raison de la déformation des membrures dues à l'utilisation du mauvais type d'isolant, malgré des corrections faites par Max, le problème demeure sur les fenêtres extérieures. L'*Entrepreneur*, lorsqu'interrogé a confirmé ce fait en référence avec les fenêtres. Le Tribunal d'arbitrage reconnaît ici l'application de l'Article 10.7, d'autant plus que ces travaux font clairement partie de l'étendue de travail de l'*Entrepreneur*.

#### Point n° 15 : ÉCOULEMENT D'EAU PAR LE SOFFITE DE LA GALERIE DE L'ÉTAGE

M. Anselmi a témoigné à l'effet qu'il y avait infiltration d'eau qui coulait jusque sur le « *car porch* » et que des tentatives d'ajout de moulure et de « caulking » n'avaient rien réglé, le problème subsiste toujours. Le Tribunal d'arbitrage reconnaît ici l'application de l'Article 10.7, d'autant plus que ces travaux font clairement partie de l'étendue de travail de l'*Entrepreneur*.

#### Point n° 21 : PORTES-FENÊTRES À AJUSTER

Idem au Point n° 01. Le Tribunal d'arbitrage reconnaît ici l'application de l'Article 10.7, d'autant plus que ces travaux font clairement partie de l'étendue de travail de l'*Entrepreneur*.

- [117] Pour ces trois (3) Points (n° 1, 15 et 21), comme on ne peut retenir contre eux quelque délai déraisonnable que ce soit et qu'il n'est ici, question de travaux extracontractuels ou exécutés / modifiés par le *Bénéficiaire* lui-même, le Tribunal d'arbitrage n'a aucun argument pour rejeter la demande. Donc en résumé, spécifiquement pour ces trois Points qui se qualifient pour l'Application de l'Article 10.7, le Tribunal d'arbitrage reçoit lesdits trois (3) Points de la réclamation et infirme la Décision de l'*Administrateur*. En conséquence, comme je m'y étais préalablement engagé, ces trois (3) Points pourront faire l'objet d'un arbitrage sur le fond, pour les aspects techniques de chacun de ces Points et les parties auront ainsi loisir de me soumettre de nouvelles preuves et un nouvel argumentaire supportant ces dits Points.

### **VII. Est-ce que le Tribunal d'arbitrage doit tenir compte de la notion d'équité, tel que proposé par Me Brault et décrit au Règlement à l'Article 116 ?**

- [118] Me Brault suggère au Tribunal d'arbitrage de se servir de son pouvoir discrétionnaire et d'appliquer des notions d'équité dans le présent Dossier, le tout tel que permis par le



Législateur à l'Article n° 116 du Règlement. Me Brault plaide que c'est en considérant le devoir de protéger le *Bénéficiaire* contre l'*Entrepreneur*, que le Tribunal d'arbitrage devrait pouvoir faire appel à la notion d'équité lorsque les conditions l'imposent, comme c'est le cas selon Me Brault dans notre présent Dossier. Dans la jurisprudence citée par Me Brault, on présente un extrait de l'Arbitre Jean Morissette de GAMM (tiré du Dossier d'arbitrage Sommereyns c. 7802471) où le confrère Morissette énonce « *Ainsi les circonstances en preuve me permettent d'avoir recours à l'équité de l'article 116 du Règlement* ». Ce serait donc principalement pour se prémunir d'une grande iniquité en rejetant unilatéralement la demande du *Bénéficiaire* que se base Me Brault pour invoquer le recours à l'équité. Donc, on peut en conclure que tous les manquements potentiellement subis par le *Bénéficiaire* et le non-respect des obligations de l'*Entrepreneur*, sont entre autres des facteurs qui légitiment l'application de l'Article n° 116 du Règlement, du moins selon Me Brault.

[119] Du côté de l'*Entrepreneur* (et également du côté de l'*Administrateur*), Me Godin énonce que notre Dossier ne se prête pas du tout à l'application de l'Article n° 116 du Règlement référant à l'équité. Comme l'a illustré Me Godin... la base d'application du principe d'équité « *...est en quelque sorte pour « patcher » une situation incongrue* ». Or de l'opinion de Me Godin, il n'y a pas eu de situation incongrue dans notre Dossier. Chaque situation survenue durant le cours de la construction de la résidence, toujours selon l'avis de Me Godin, trouve son application dans l'un des Articles du Règlement. Il n'y a pas de vide dans notre Dossier pour ainsi permettre l'utilisation adéquate d'équité. Tout est bien encadré et il n'y a pas de besoin spécifique à ce Dossier.

[120] Je retiens à titre probant, un passage d'une Jurisprudence partagée par Me Godin dans l'affaire La Garantie Habitation du Québec inc. c. Howie Clavier et GAMM c. J. Levasseur et Y. Levasseur et Les Habitations Réa inc. qui énonce au paragraphe 32 une citation de l'Honorable Johanne Brodeur : « *... l'équité n'a pas pour objectif de créer plus de droits que ceux que le législateur confère aux bénéficiaires par le biais du Règlement* ». <sup>13</sup> Le Tribunal d'arbitrage est en accord avec la position des procureurs de l'*Entrepreneur* et de l'*Administrateur*. Le cadre normatif du Plan de Garantie couvre l'ensemble des événements qui ont été portés à mon attention dans cette audience au mérite. Pourquoi sortir du cadre normatif déjà en place, si chacune des situations en examen est déjà bien couverte ? Le Tribunal d'arbitrage ne mettra donc pas en application l'Article 116, car le recours à la notion d'équité dans ce cas précis n'est pas nécessaire.

#### **VIII. Est-ce que la notion de délai raisonnable telle que revue depuis 2015 par le législateur peut donner lieu à ce qu'un délai de 21 mois pour la dénonciation à l'Administrateur puisse ne pas être considérée comme déraisonnable ?**

[121] Cette question sera traitée plus en profondeur à la toute fin de cette analyse, car le parallèle avec la question principale est important. C'est un peu la question de fond du présent Dossier d'arbitrage.

<sup>13</sup> Tiré la jurisprudence récente de l'Honorable Johanne Brodeur J.C.S. dans l'affaire La Garantie Habitation du Québec inc. c. Howie Clavier et GAMM c. J. Levasseur et Y. Levasseur et Les Habitations Réa inc. où on y retrouve un extrait de la de l'arrêt dans le dossier du SDC les Habitations Mélatti, 7014 Marie-Rollet et 7011 Louis-Hébert à LaSalle c. Constructions G. Mélatti inc. Décision n° 13 249-1-1, dossier n° 0510060001, 11 août 2006 (O.A.G.B.R.N.), référence au paragraphe 32.

**IX. On a entendu les arguments de part et d'autre de conditions d'exception qui pouvaient en quelque sorte permettre de considérer une demande d'arbitrage, et ce, même si les délais de connaissance ou de dénonciation d'une défectuosité étaient prescrits. Ces exceptions sont abordées au Règlement aux Articles 19.1 et 19.2. Qu'en est-il de l'application de ces 2 articles dans notre Dossier ?**

[122] Les 3 procureurs ont fait leurs représentations respectives sur ces deux paragraphes de l'Article 19.1. À cet Article 19.1 le Législateur a prévu des situations bien encadrées où on ne peut opposer au bénéficiaire le non-respect du délai de dénonciation.

[123] Prenons par exemple le 2<sup>e</sup> paragraphe dudit article 19.1 qui traite de potentielles représentations (promesses) faites au bénéficiaire, soit par l'entrepreneur, soit par l'administrateur. Regardons tout d'abord la définition du Législateur de cet Article 19.1 2<sup>e</sup> paragraphe :

**19.1. 2<sup>e</sup> paragraphe :** *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.*

[124] Pour que puisse s'appliquer ce 2<sup>e</sup> paragraphe de l'Article 19.1, il faut qu'il y ait eu représentation soit de l'*Entrepreneur* ou de l'*Administrateur*. Dans le cas présent, excluons d'entrée de jeu l'*Administrateur*, car comme déjà mentionné dans ce document, ce dernier n'a été impliqué au Dossier qu'à la fin mai 2018, soit bien longtemps après la fin des travaux et n'a pu ainsi avoir quelque influence que ce soit sur le *Bénéficiaire*.

[125] Concernant l'influence potentielle de l'*Entrepreneur* sur le *Bénéficiaire*, analysons rapidement la situation. Mentionnons de prime abord que le procureur du *Bénéficiaire* a fait ses représentations plus spécifiquement au 1<sup>er</sup> paragraphe dudit article 19.1 et non du 2<sup>e</sup> paragraphe. Mais comme les 2 autres procureurs en ont fait mention dans leur présentation, et qu'il s'agit ici d'un des cas possibles d'exception au défaut de dénoncer en temps opportun des malfaçons, regardons tout de même ce qui a été mentionné par principalement par Me Godin et son témoin à ce sujet.

[126] M. Dumesnil a témoigné à l'effet qu'une fois le passage devant le notaire effectué le 26 septembre 2016, il n'a entendu parler du *Bénéficiaire* que lors des échanges par texto dont fait mention Me Brault à la Pièce B-2. On parle ici du mois d'octobre 2016, où M. Dumesnil suggère que le *Bénéficiaire* prenne arrangement directement avec le fournisseur de fenêtres pour la question d'une potentielle surfacturation de 10 fenêtres. Rappelons que les fenêtres ont été négociées par le *Bénéficiaire* et que c'est ce dernier qui a passé la commande avec le fournisseur Ultima. Construction Dulor ne faisait que payer les factures. À cet effet, M. Dumesnil mentionne qu'il n'était impliqué d'aucune façon avec le fournisseur. Sur ce, le témoignage de l'*Entrepreneur* est crédible et prépondérant. De plus, dans sa réponse du 11 octobre 2016 (toujours en référence avec la pièce B-2), M. Dumesnil dit avoir fait le lien avec l'électricien pour une certaine liste (de déficiences ?). Rappelons que Construction Dulor n'avait dans son étendue de travail, aucune finition, pas plus que de travaux électriques. Donc, le Tribunal d'arbitrage ne voit là aucun engagement de la part de l'*Entrepreneur* qui aurait ainsi pu induire le *Bénéficiaire* en erreur et l'aurait ainsi amené à outrepasser quelque délai de dénonciation que ce soit. Pour ce qui est de la mention d'un certain Serge, M.

Dumesnil confirme que c'est un employé de Construction Dulor. M. Dumesnil n'a pas de souvenir précis à cet égard, mais comme il n'y a pas eu de relance suite à cet échange de textos, M. Dumesnil assume que l'essentiel des nouvelles déficiences potentielles dont Construction Dulor pouvait être responsable et qui se retrouvaient sur ladite liste qu'on retrouve en B-2, ont rapidement été réglées. L'échange de textos suivant, soit celui du 3 novembre 2016 (Pièce B-3) entre l'électricien et le *Bénéficiaire* ne semble pas impliquer d'aucune façon l'*Entrepreneur*.

[127] Me Godin précisait lors de son plaidoyer, que dans les faits, l'*Entrepreneur* n'a eu aucun échange de communication avec le *Bénéficiaire* passé le 11 octobre 2016 et ce, jusqu'à ce qu'il reçoive la Mise en Demeure (Pièce A-6) le 6 octobre 2017. Suivant ce document en 2017, il n'y a eu aucune autre communication entre les parties avant la réception de la réclamation du *Bénéficiaire* en date du 30 mai 2018.

[128] Il ne fait aucun doute pour le Tribunal d'arbitrage qu'il n'y a pas lieu d'appliquer d'aucune façon l'Article 19.1 2<sup>e</sup> paragraphe. Reste alors à traiter l'Article 19.1 1<sup>er</sup> paragraphe. Revoyons tout d'abord le libellé :

**19.1. 1<sup>er</sup> paragraphe :** *Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.*

[129] Le premier élément invoqué comme mesure d'exception dans cette définition réfère au manquement de l'entrepreneur ou de l'administrateur. Cette notion de manquement de l'*Entrepreneur* est d'ailleurs le principal argument évoqué par Me Brault dans sa plaidoirie. Comme nous en avons amplement discuté plus avant dans ce texte, le Tribunal d'arbitrage a convenu qu'il n'y avait pas eu de manquement démontré et prouvé de la part du procureur du *Bénéficiaire*. Le Tribunal d'arbitrage a statué aux Points IV et V des présentes, qu'il n'y avait pas eu de manquement de la part ni de l'*Entrepreneur*, ni de l'*Administrateur*. Pour éviter tout dédoublement de traitement de l'information, nous n'irons pas plus loin en vertu de cet aspect d'un quelconque manquement envers le *Bénéficiaire*.

[130] L'énoncé de la condition nécessaire à l'application potentielle de l'Article 19.1, 1<sup>er</sup> paragraphe est également sans équivoque en référence à notre Dossier. Peu importe qu'il soit question de malfaçons apparentes et existantes au moment de l'inspection pré-réception du 1<sup>er</sup> septembre 2016 ou même des éléments qui ont pu être découverts au cours du premier hiver de possession de la résidence par le *Bénéficiaire*, on se retrouve dans tous les cas avec des délais de dénonciation qui varient de 13 à 17 mois d'une part et 21 mois d'autre part. Comme l'ensemble de ces délais ici dépasse la période de douze (12) énoncée au libellé de l'Article 19.1 1<sup>er</sup> paragraphe et qu'il s'agit d'un délai stricte, un délai, s'il est dépassé, devient alors un délai de déchéance. Donc en définitive, l'Article 19.1 1<sup>er</sup> paragraphe ne saurait trouver son application dans le cadre de ce Dossier précis.

**X. Est-ce qu'il faut qu'il y ait préjudice subi soit par l'Entrepreneur ou l'Administrateur pour que l'application de l'Article 10 du Règlement puisse être appliqué et ainsi rejeter la demande du Bénéficiaire ?**

- [131] Encore une fois, c'est la prétention du procureur Brault entendue lors de sa plaidoirie. Selon ce dernier, on ne devrait pas faire subir au *Bénéficiaire* l'affront d'un rejet complet de sa demande, lorsque, ni l'*Entrepreneur* ou l'*Administrateur* ne subiraient aucun préjudice en reconnaissant la demande d'arbitrage déposée par M. Anselmi. Donc, en l'occurrence il n'y aurait pas lieu ici de rejeter ladite demande vu l'absence de préjudice subi. C'est sa cliente qui a subi tous les préjudices, dont entre autres, de ne pas avoir été défendue adéquatement ni par l'*Entrepreneur*, ni par l'*Administrateur*.
- [132] Lors de sa plaidoirie, Me Provençal est venu infirmer l'argumentation de Me Brault et ainsi mentionner qu'il est faux de prétendre qu'il n'y aurait pas de préjudice pour l'*Administrateur* si le Tribunal d'arbitrage en venait à infirmer la Décision de son Conciliateur. Selon Me Provençal une telle Décision causerait inévitablement préjudice à la GCR. Il cite comme préjudice potentiel et plausible, qu'il serait impossible d'établir quel était l'état de chacun des Points réclamés au moment de la prise de connaissance de cette problématique, surtout si ces faits ne sont déclarés que 21 mois plus tard. Pendant cette période de 21 mois, il pourrait y avoir eu de l'usure normale qui affecterait ainsi les items réclamés, et comme l'usure normale n'est pas couverte par le Plan de Garantie, ça pourrait ainsi obliger l'*Administrateur* à assurer une couverture pour ce qui ne devait pas l'être. Me Provençal mentionne également que l'*Administrateur* se retrouverait potentiellement à devoir assurer la couverture d'éléments en « période de vice caché ou de vice de conception » mais avec un traitement de période de malfaçon, ce qui pourrait éventuellement avoir des impacts certains pour l'*Administrateur*. Me Provençal termine en mentionnant qu'il y aurait impact également au niveau de l'administration de la preuve dans la suite du processus d'arbitrage.
- [133] Bien que ça n'ait pas été plaidé par Me Godin, le Tribunal d'arbitrage conçoit que dans l'éventualité d'une invalidation de la Décision de l'*Administrateur*, il y a un fort risque que ça puisse également porter préjudice à l'*Entrepreneur*, précisément dans le cas où il y aurait renversement d'un ou même de plusieurs Points et que cela obligerait ainsi l'*Entrepreneur* à effectuer d'éventuels travaux qui autrement il n'aurait pas eu à réparer / corriger.
- [134] Au-delà de l'évocation de préjudices potentiels pour l'*Entrepreneur* et / ou l'*Administrateur*, dans l'éventualité d'une invalidation de la Décision du Conciliateur de l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage termine sa réflexion en référence avec cette notion de constat de préjudice subi par l'une ou l'autre (ou même les deux) des parties pour ainsi rejeter de la demande du *Bénéficiaire*. Ni dans la Jurisprudence, ni même dans le libellé des divers articles du Règlement du Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, cette notion de préjudice subi comme condition d'application n'est mentionnée. Et comme il a été établi que dans le présent dossier il n'y avait pas les circonstances pour appliquer quelque notion d'équité ou même d'amiable compositeur, le Tribunal d'arbitrage ne tiendra pas compte de cette notion de préjudice subi dans la rédaction de la présente Décision.

**XI. Le Bénéficiaire a témoigné à l'effet que: « le projet, c'est un garage avec une résidence au-dessus ». Est-ce qu'une potentielle vocation commerciale du garage vient remettre en doute la couverture du garage et même de l'habitation elle-même ?**

[135] Nous avons entendu M. Anselmi mentionner aux participants, que son projet de construction, c'était d'abord et avant tout un garage avec un logement au-dessus. Lors de ma visite de la résidence le 24 avril 2019 en présence des parties, j'ai tout de suite remarqué que c'était un garage bien équipé, très bien équipé même. Je me suis alors interrogé sur la vocation dudit garage. Notons que le Conciliateur de la GCR M. Norman Pitre s'interrogeait également à propos de la vocation dudit garage. .

[136] Comme le garage est annexé directement à la résidence, il y aurait lieu de se demander ce que mentionne le Règlement, si tel était le cas, comment discerner le garage et sa vocation potentiellement commerciale, de la résidence à des fins d'habitation personnelle. À la Section II – Application le libellé de l'Article 2 1<sup>er</sup> paragraphe se lit comme suit :

**2.1) : des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divisée par le bénéficiaire de la garantie:** NB caractère gras et soulignement par l'Arbitre.

Il y a lieu de s'interroger sur la vocation première de ce projet de construction. Quoiqu'il en soit, comme la construction a uniquement été désignée dès le début à vocation résidentielle, la lecture de l'Article 2.3 3<sup>e</sup> paragraphe vient nous éclairer à ce sujet :

**2.3 3<sup>e</sup> paragraphe) :** La destination d'un bâtiment s'établit à la date de conclusion du contrat. Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment.

Que la destination du bâtiment ait été potentiellement mal désignée dès le début du projet, l'essentiel demeure. La destination a été principalement (ou plutôt totalement) désignée à usage résidentiel et tel que mentionné à l'Article 2.3 3<sup>e</sup> paragraphe, « Cette destination est présumée valoir pendant toute la période de garantie et la garantie s'applique à l'ensemble du bâtiment ». Cette précision du Règlement répond donc à toute interrogation du Tribunal d'arbitrage en ce sens, et nous ne tiendrons donc pas compte des dites interrogations au moment de la rédaction de la Décision.

**b. Question Principale**

[137] Nous venons de répondre à une série de onze questions secondaires qui devraient éclairer notre réflexion pour être en mesure de répondre à la question principale que nous avons énoncée comme étant : « Est-ce que la décision prise par le Conciliateur de l'Administrateur était la bonne et doit-elle ou non être maintenue ? Répondre à cette question revient pour ainsi dire se poser la question à savoir est-ce que le délai de six (6) mois pour effectuer une dénonciation à l'Administrateur était raisonnable ou pas ?

[138] À cet égard, le Tribunal d'arbitrage retient principalement et de façon prépondérante les arguments évoqués dans l'une des Décisions transmises en Jurisprudence par Me Provencher, soit celle dans le Dossier d'arbitrage Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord c. la GCR, sous la plume de l'Arbitre Me Carole St-Jean, Sentence très récente rendue le 5 octobre 2020. Dans cette Sentence arbitrale, et plus particulièrement aux paragraphes 27 et 28, l'arbitre St-Jean rappelle de prime abord que ce sont les bénéficiaires qui ont déposé la demande d'arbitrage. Le fardeau de la preuve dans ce cas leur revient, et dans le cas où ils ne sauraient s'en décharger, l'arbitre n'aura d'autre choix que de maintenir la Décision :

*« Puisque la présente demande d'arbitrage a été soumise par les bénéficiaires, le fardeau de la preuve leur incombe. Les bénéficiaires ont donc le fardeau de convaincre le Tribunal arbitral que la balance de probabilité penche en leur faveur. »* (Paragraphe 27). *« Si les bénéficiaires ne se déchargent pas de leur fardeau de preuve, le Tribunal arbitral n'aura d'autres alternatives que de rejeter leur demande d'arbitrage et de maintenir la décision de l'administrateur. »* (Paragraphe 28).

Ce sont exactement les mêmes prémices évoquées dans cette Jurisprudence que celles de notre propre Dossier. Si le *Bénéficiaire* Anselmi ne se décharge pas de son fardeau de preuve en référence avec le délai déraisonnable de dénonciation à l'*Administrateur*, le Tribunal d'arbitrage n'aura d'autre choix que de rejeter la demande du *Bénéficiaire* et maintenir la Décision du Conciliateur de l'*Administrateur*.

Dans la même Décision ci-haut référencée, les passages des paragraphes 37 et 38 sont particulièrement intéressants, car la similarité entre le cas de la Jurisprudence présentée par Me Provençal et notre cas sont similaires à plusieurs égards :

*« Or, la réclamation des bénéficiaires n'a été transmise par écrit à l'administrateur ... soit un délai de plus de vingt (20) mois après la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception. »*, (Paragraphe 37). *« De façon constante, les tribunaux ont toujours qualifié de tardif un délai excédant le délai de base de six (6) mois. »* (Paragraphe 38).

Dans ce dossier, les délais de dénonciation à l'*Entrepreneur* étaient de 20 mois, ce qui correspond sensiblement aux délais de notre propre Dossier.

Autre similarité notable entre les deux dossiers se retrouve également dans l'une des explications utilisée par les bénéficiaires pour justifier le long délai de dénonciation :

*« Le bénéficiaire Jonathan Clapin reconnaîtra à l'audience que lui-même et sa conjointe subissaient à ce moment beaucoup de pression due à l'exécution de tous les travaux dont ils s'étaient réservés la réalisation dans le cadre de ce projet de construction. »* [sic] (Paragraphe 55). *« La seule justification soumise par la bénéficiaire Vanessa Dorcent au soutien de ce très long délai à dénoncer la situation à l'administrateur a été qu'elle a occupé à compter de septembre 2017 un nouvel emploi plus exigeant en termes de prestation de travail. »*. (Paragraphe 56).

On retrouve notamment aux paragraphes n° 58 et 59, une explication de ce qui est qualifié de long délai.<sup>14</sup>

« Cette explication est-elle suffisante pour justifier la dénonciation de cette malfaçon apparente à l'administrateur plus de vingt (20) mois après la date de fin des travaux convenue ? (Paragraphe 58). « Malheureusement pour les bénéficiaire, cette preuve s'avère de l'avis de la soussignée nettement insuffisante pour expliquer ce long délai d'autant plus que cette preuve ne justifie d'aucune manière l'inaction du bénéficiaire Clapin durant la même période. » (Paragraphe 59).

- [139] Dans le présent Dossier, le délai de dénonciation « *de base* » a été dépassé de plus d'une année, dans le meilleur des cas et de près de deux (2) ans pour les autres (21 mois plus exactement). Bien que la version du Règlement ait été révisée en 2015 et que la notion délai de rigueur ait disparue des diverses définitions de l'Article 10, il demeure qu'on se retrouve loin, très loin même du six (6) mois considéré comme un délai raisonnable (appelé dans la Jurisprudence référencée sous le vocable « *délai de base* »). Certains auteurs suggèrent de faire du cas par cas en lieu et place d'appliquer des statistiques uniquement. Ici en effet le présent Dossier s'y prête parfaitement, c'est un réel cas d'espèce. Le *Bénéficiaire* est tellement occupé à donner et suivre des cours pendant la période d'année scolaire, qu'il n'a pas le temps de dénoncer à l'*Administrateur* les diverses problématiques qu'il allègue toujours exister aujourd'hui. Le *Bénéficiaire* n'a pas le temps de pourvoir à ses obligations pour mettre en œuvre la couverture du Plan de Garantie. Il signe plusieurs documents sans trop comprendre leur portée et leur signification... « *La paperasse, c'est un passage obligé...* ». Cette phrase m'a surpris et marqué pendant l'audition.
- [140] Considérons également, comme je mentionné au paragraphe n° 25 des présentes, que sur les vingt-cinq Points résiduels, cinq de ceux-ci concernent des éléments pour lesquels le *Bénéficiaire* réalisait lui-même les travaux ou qu'il ait engagé le personnel de l'*Entrepreneur* en sous-traitance pour les réaliser en raison des retards accumulés par le *Bénéficiaire* (référence aux Points 06, 08, 10, 27 et 28). Le *Bénéficiaire* a même témoigné qu'une partie de sa résidence a été réalisée en auto-construction. L'auto-construction n'est pas couverte par le Plan de Garantie. Un autre de ces Points concerne une action posée directement par le *Bénéficiaire* (référence Article 12, 3<sup>e</sup> paragraphe, ici on réfère au Point 30). Finalement pour le Point 02, nous avons entendu le *Bénéficiaire* et son procureur confirmer que ce point était résolu et aurait dû être retiré de la liste des Points réclamés. Pour ces sept Points, la Décision est maintenue, mais leur rejet ne se base pas uniquement sur la dénonciation tardive, car chacun de ces cinq (5) Points référés aurait de toute façon été rejeté pour les raisons évoquées dans ce paragraphe.
- [141] Le portrait qui se dégage de l'exercice des *onze questions secondaires* est très clair. Avec l'exercice effectué pour répondre aux onze questions secondaires, je me serai ainsi assuré de prendre une décision reflétant la spécificité du présent Dossier et non baser ma décision en suivant un courant jurisprudentiel, ou même appliquer bêtement des statistiques. Chaque sous-question a été répondue et motivée, assurant ainsi ladite spécificité du traitement de cette demande d'arbitrage. Il n'y a pas de circonstances atténuantes, il n'y a pas eu de manquement de la part de l'*Entrepreneur*, ni

<sup>14</sup> Tiré de la Sentence rendue par l'Arbitre Me Carole St-Jean de CCAC, dans le Dossier Dorcent / Clapin c. Les Développeurs du Nord inc. la GCR, Sentence rendue le 5 octobre 2020, référence aux paragraphes 27-28, 35 à 38 et aux paragraphes n° 58 et 59.

d'exceptions réglementaires applicables qui me permettraient d'infirmier la Décision du Conciliateur de la GCR. Si encore au lieu des 13, 14 ou même les 21 mois de délais pour la dénonciation à l'*Administrateur*, on s'était plutôt retrouvé avec des délais dépassant de quelques semaines à peine les délais raisonnables, j'aurais possiblement hésité un peu plus. Mais en considération des faits qui m'ont été présentés, exception faite des Points 1, 15 et 21 (tel que mentionné au paragraphe 143 des présentes), le Tribunal d'arbitrage rejette la Demande du *Bénéficiaire*, et maintient la Décision du Conciliateur de la GCR pour les Points « résiduels » suivants : 02, 03, 06, 08, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35, 36.

### **Décision du Tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des frais d'arbitrage**

[142] Comme libellé dans l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'arbitrage :

**123, 2<sup>e</sup> paragraphe :** *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.*

[143] Comme il y a eu gain de cause d'au moins l'un des Points par le *Bénéficiaire*, les frais d'arbitrage seront donc à la charge de l'*Administrateur*.

### **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

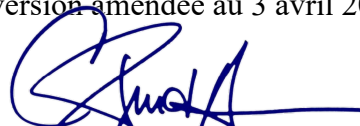
**PREND ACTE** du désistement explicite du *Bénéficiaire* en référence aux Points suivants : n° 04, 05, 07, 09, 14, 17, 18, 23, 31, 32, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45.

**ACCUEILLE PARTIELLEMENT** la demande du *Bénéficiaire* pour les Points n° 01, 15 et 21. Comme discuté en début de Dossier, pour ces trois (3) Points pour lesquels le Tribunal d'arbitrage accueille la demande d'arbitrage du *Bénéficiaire*, la prochaine étape (selon la volonté du *Bénéficiaire*) sera de tenir un arbitrage sur l'aspect technique de chacun de ces trois (3) Points afin de déterminer si la couverture doit s'appliquer ou non. Tel qu'entendu, les parties pourront soumettre en vue de cette nouvelle audience au mérite, leur preuve et leur argumentation sur l'aspect technique des déficiences retenues

**REJETTE** la demande du *Bénéficiaire* pour les Points suivants n° 02, 03, 06, 08, 10, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 35, 36 et maintient la Décision de l'*Administrateur* pour chacun de ces Points.

**ORDONNE** à l'*Administrateur* de payer les frais d'arbitrage.

**EN FOI DE QUOI**, j'ai signé 21 mars 2021 (version amendée au 3 avril 2021).



M. Claude Prud'Homme,  
Arbitre désigné / GAJD