
TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI)

Pierre Fontaine

86, 24e Avenue
Sainte-Marthe-sur-le-lac, (Québec)
J0N 1P0

Bénéficiaire

Maisons Laprise inc.

25 boul. Taché O Montmagny
(Québec) G5V2Z9 Canada

Entrepreneur

**Garantie de construction résidentielle
(GCR)**

4101, rue Molson, 3e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Administrateur

**Objet : Pierre Fontaine c. Maisons Laprise inc. et Garantie de
construction résidentielle (GCR)**

Dossiers Soreconi: 242301001 et 240706001

Arbitre :	Me Philip Hershman
Pour le Bénéficiaire :	Pierre fontaine
Pour l'Entrepreneur :	Nicolas Potvin
Pour l'Administrateur :	absent
Date de l'audition :	21 octobre 2024

I. INTRODUCTION

Mandat et juridiction

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination du soussigné les 7 mars et 8 août 2024, le tout suite à des réclamations pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** »).
- [2] Aucune objection concernant la compétence du Tribunal n'ayant été soulevée par les parties, celle-ci a donc été confirmée.
- [3] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou de l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée, l'ensemble des pièces étant admis de part et d'autre.
- [4] La présente décision ne limite en rien les droits des Bénéficiaires à l'égard de l'Entrepreneur, lesquels pourront être exercés devant un tribunal de droit commun, comme confirmé dans l'affaire *Vachon et al. c. Entreprise Ricbo inc.* [1].

LITIGE

- [5] Le litige est un recours sous demande d'arbitrage par le Bénéficiaire qui découle d'une décision de l'Administrateur datée du 17 janvier 2024 (dossier n° 176679-10593/ Dossier Soreconi: 242301001) (« **Décision Adm-1** ») et d'une décision de l'Administrateur en date du 24 mai 2024 (dossier n° 176679-11442/ Dossier Soreconi: 240706001) (« **Décision Adm-2** »).
- [6] Le Bénéficiaire conteste les conclusions de l'Administrateur reproduites ci-dessous :

Décision Adm-1 (pièce A-13, page 5)

Point de réclamation		Décision
1	Système de chauffage au glycol du rez-de-chaussée	Non reconnu
2	Thermostats intelligents	Non reconnu

Décision Adm-2 (points 2 à 5 seulement) (pièce A-24, page 5)

Point de réclamation		Décision	À
1	Absence de glycol	Reconnu / Garanti	2
2	Absence de sonde au plancher	Non reconnu	-
3	Capacité de chauffage insuffisante	Non reconnu	-
4	Remboursement - frais d'expertise	Non reconnu	-
5	Système au glycol avec quatre zones et quatre thermostats	Non reconnu	-

Le Règlement

- [7] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel [2] et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle [2]. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.
- [8] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue [3].

LES FAITS

- [9] L'objet du contrat d'entreprise entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur (pièce A-1) est la construction d'une maison unifamiliale.
- [10] La pièce A-4 est un formulaire d'inspection pré-réception signé par l'Entrepreneur seulement, daté du 31 mars 2022. Selon le témoignage du Bénéficiaire, il est emménagé le 5 juillet 2022.
- [11] Tel qu'il appert à la pièce B-25, l'Administrateur a rendu une décision le **19 janvier 2023** qui n'a pas fait l'objet d'un recours sous demande d'arbitrage. Ladite décision a donc force de chose jugée. Dans cette décision, il est mentionné que :

*Par conséquent, considérant que la maison était en état de servir à l'usage auquel elle était destinée au cours du mois de mai 2021, et ce, malgré quelques menus travaux à compléter, l'administrateur fixe la date de réception du bâtiment au **1er juin 2021** et la date de fin de travaux au **1er décembre 2021**, soit la date, en vertu de l'article 17 du règlement, qui ne peut dépasser le 6 mois prévu pour la réalisation des travaux de parachèvement et de correction.*

- [12] La Décision Adm-1 fait suite à une dénonciation du Bénéficiaire transmise le **23 août 2023**.
- [13] La Décision Adm-2 fait suite à une dénonciation du Bénéficiaire transmise le **14 mars 2024**.
- [14] Pour fins de simplicité, il ne sera pas fait mention en détail de l'ensemble des éléments soulevés, mais seulement des aspects pertinents au processus décisionnel, indépendamment de l'ordre des interventions lors de l'audience.
- [15] Les points de réclamation du Bénéficiaire se chevauchent. Ils portent tous essentiellement sur le système de chauffage radiant dans la dalle de béton sous les planchers.

IV. ANALYSE

A. Le droit applicable

Fardeau de preuve

- [16] Conformément à l'article 2803 du C.c.Q., qui impose à la partie invoquant un droit de prouver les faits à l'appui de sa prétention, le fardeau de preuve dans la présente affaire incombe au Bénéficiaire, puisqu'il conteste les décisions de l'Administrateur.
- [17] En matière civile et réglementaire, la preuve requise est celle par prépondérance des probabilités, c'est-à-dire que le Bénéficiaire doit établir que « l'existence d'un fait est plus probable que son inexistence » (art. 2804 C.c.Q.).

Cadre législative du plan de garantie

- [18] Que l'on soit en présence d'un contrat de vente ou d'entreprise dans le cadre du Règlement, la garantie prévue est applicable, notamment en vertu de l'article 1794 C.c.Q., qui soumet la vente par un entrepreneur d'un fonds et immeuble d'habitation aux règles relatives aux garanties du contrat d'entreprise, incluant le promoteur immobilier, ainsi qu'en vertu de l'article 2124 C.c.Q. [5].
- [19] Dans une analyse de la couverture du Plan, **il est d'importance de distinguer :**
- la garantie de qualité du vendeur établie par le C.c.Q. (généralement connue sous le nom de garantie légale du vendeur contre les vices cachés), et
 - le Plan de garantie instauré par le Règlement, qui est d'ordre public et à laquelle on ne peut ni renoncer ni exclure.
- [20] Concernant la portée de la couverture du Plan, la lecture des dispositions du Règlement montre que celle-ci n'est ni illimitée ni inconditionnelle.

[21] L'article 10 du Règlement dont l'extrait est reproduit ci-après précise l'étendue de la couverture du Plan :

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

I. Couverture de la garantie

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

[...]

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

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

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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

[...]

(nos soulignés)

[22] L'examen de la disposition citée révèle que la couverture du Plan varie en fonction (1) de la nature du défaut constaté et (2) du moment de sa découverte. En effet, c'est à partir de ce moment que débute le calcul du délai raisonnable pour dénoncer à l'Entrepreneur **et à l'Administrateur.**

Nature des défauts couverts par le Plan

Malfaçon

[23] Une malfaçon se définit comme un « défaut mineur » résultant d'un travail mal fait ou mal exécuté, englobant également les travaux non réalisés ou incomplets qui affecte la qualité du bâtiment [7].

[24] L'évaluation de la qualité du travail s'effectue selon les normes établies contractuellement ou verbalement entre les parties. À défaut de telles normes, le travail est évalué selon les « règles de l'art » dans le secteur concerné [8].

[25] Un passage pertinent dans l'ouvrage *La Construction au Québec : perspectives juridiques* [8.1] met en lumière ce qui constitue une malfaçon:

« Il est important de souligner que la malfaçon, aux termes de l'article 2120 C.c.Q. n'est subordonnée à aucune condition par rapport à l'effet qu'elle peut produire. [...] Il n'est pas nécessaire que le vice ou la malfaçon mette en péril, de manière immédiate ou de manière plus ou moins éloignée, l'intégrité de l'ouvrage. De même, contrairement au vice interdit aux termes de la garantie de qualité de vendeur énoncé par l'article 1726 C.c.Q., il ne paraît pas nécessaire que la malfaçon entraîne une diminution de l'usage de l'immeuble ».

[26] Ainsi, la preuve d'une malfaçon se limite à établir son existence par prépondérance de preuve, sans nécessité de démontrer sa cause ou son impact sur l'immeuble.

[27] Il est important de noter que le Règlement distingue la couverture du Plan pour les malfaçons apparentes et non apparentes. Ainsi, la couverture est distincte pour une malfaçon clairement visible et celle qui ne l'est pas.

Vice caché

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

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

[30] Les conditions suivantes doivent être remplies pour qu'un défaut soit qualifié de vice caché [9]:

- a) le bien doit être affecté par un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » ;
- b) le vice doit exister au moment de la vente ;
- c) le vice doit être caché, une caractéristique qui s'évalue objectivement et qui impose une obligation d'information ;
- d) le vice doit être inconnu de l'acheteur, une qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de la preuve revient au vendeur.

[31] Le niveau de gravité du défaut est décrit dans l'affaire *Pleau c. Figueira-Andorinha* [10]:

« Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire

qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur.

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

[32] Concernant la notion de vice caché, Me Clément Lucas explique [11] :

« Caché; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports existants en ce qu'ils documentent une problématique. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. »

Vice de construction (vice majeur)

[33] Le dernier type de défaut couvert par le Plan concerne les vices de construction, mais uniquement ceux visés par l'article 2118 C.c.Q., qui limite la responsabilité de l'entrepreneur pour les vices de conception, de construction ou de réalisation, ainsi que pour les vices du sol entraînant une perte de l'ouvrage.

[34] Les éléments devant être prouvés sont les suivants [12]:

- a) un ouvrage;
- b) une perte;
- c) un lien de causalité entre la perte et le vice de conception et
- d) une perte survenue dans les cinq ans de la fin des travaux.

[35] La notion d'ouvrage doit être interprétée de manière large pour inclure toute structure immobilière ou une partie de celle-ci [13].

[36] Concernant la notion de perte de l'ouvrage, les Tribunaux ont adopté une interprétation large:

« On doit accorder une interprétation libérale au terme « perte » et recourir à l'évolution de cette notion dans le temps. Ainsi, malgré cette absence au texte de l'article 2118 C.c.Q., la notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle, ainsi qu'au défaut rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine. » [14]

[37] La Cour d'appel précise davantage la portée de cette notion dans le temps:

« [10] De plus, la menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le

destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande ». Conséquemment, il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et il est suffisant « de démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ». [15]

[38] Constitue une perte d'ouvrage : « une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage ». [16]

[39] Il convient de noter qu'à la différence d'un vice caché, il n'est pas nécessaire que le vice soit occulte, c'est-à-dire non visible à l'œil, comme l'explique l'ouvrage *La construction au Québec, perspectives juridiques* de Jeffrey Edwards et Sylvie Rodrigue [17] :

« La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage ».

[40] Chacun de ces trois défauts est couvert pour une période fixe tel qu'il appert du Règlement :

Défaut	Période de garantie sous le Plan
Malfaçon non apparente	Pour une période d'un an qui suit la réception
Vice caché	Pour une période de trois ans suivant la réception
Vice majeur (vice de construction)	Pour une période de cinq suivant la réception

Délai raisonnable

Nécessité et impact d'une dénonciation

[41] D'une part, le Règlement est d'ordre public, et d'autre part, il demeure essentiel de rappeler que la dénonciation, qu'elle concerne un vice ou une malfaçon, est impérative et doit se faire par écrit dans le cadre du Règlement. Le Tribunal considère que cet avis est assujéti aux dispositions de l'article 1595 C.c.Q., qui exige un avis écrit, comme stipulé par l'article 17.

[42] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire* [18], la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable juge Bich, analyse les conséquences de l'absence de dénonciation, qualifiée ici de « préavis ». La Cour précise ainsi la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis') :

[158] « Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

[...] Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas ».

- [43] La Cour d'appel adresse à diverses reprises la possibilité du vendeur ou entrepreneur (ici, dans l'affaire *Fogel* [19], l'appelante) de vérifier la gravité et cause d'un vice, et de procéder, ou non, à y remédier et de conclure dans cette affaire de contamination des sols provenant de réservoirs souterrains sur le sujet :

[12] « De fait, l'appelante a choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité : elle a d'abord contesté l'existence même des réservoirs; ensuite, à l'occasion d'une visite d'inspection de son représentant, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs; enfin, elle s'est engagée à communiquer une position définitive au plus tard le 27 août 2008, ce qu'elle a omis de faire.

[13] En pareilles circonstances, l'appelante ne saurait soutenir avoir été privée de la possibilité de vérifier l'existence du vice et d'y remédier [...] »

(nos soulignés)

- [44] La Cour d'appel confirme à nouveau les principes relatifs à la dénonciation des vices[20], notamment dans l'affaire *Joyal* [21] (2014), sous la plume de l'honorable juge Dalphond, qui reprend l'objectif de la dénonciation, cité par l'honorable juge Bich, et ajoute:

[35] Considérant que les dispositions relatives à la garantie légale de qualité et du droit de propriété ont été adoptées principalement afin de protéger l'acheteur - [...] - je suis d'avis que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

(nos soulignés)

- [45] Le Tribunal souligne également que juger de la question du délai raisonnable, ainsi que des éléments juridiques sous-jacents, est souvent plus complexe que la seule détermination des problématiques ou des conclusions sur des travaux correctifs.
- [46] En effet, la définition d'un délai raisonnable est une question mixte de fait et de droit, nécessitant une analyse corrélative des actions ou omissions des parties. Cette approche a été confirmée à plusieurs reprises par les tribunaux, notamment par la Cour d'appel en 2018:

« Le caractère raisonnable du délai doit être apprécié au regard de toutes les circonstances de l'affaire. Il s'agit d'une question mixte de droit et de fait. » [22]

Le délai raisonnable de six mois

[47] Outre l'appréciation des éléments factuels du dossier, il ne faut pas oublier un principe directeur de suivre l'intention du législateur lorsqu'il est question d'interprétation. Afin d'avoir une meilleure idée de ce que le législateur avait pour intention en ne précisant pas le délai fixe à l'intérieur duquel la dénonciation doit présenter, il suffit de se rappeler la modification législative en 2015.

[48] Avant cette modification, l'ancien règlement dont l'extrait est reproduit ci-après prescrivait un délai de six mois :

« l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice, ou, en cas de vice ou de pertes graduelles, de leur première manifestation ».

[49] Cependant, en 2015, le législateur a abrogé ce délai de déchéance, permettant ainsi une appréciation des circonstances pouvant justifier un délai plus long que six mois pour la dénonciation après l'apparition du vice.

[50] Cette modification législative reflète une intention claire comme le souligne l'Arbitre dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc. et GCR*. [23]

« [70] Le Tribunal est d'avis que le Législateur, lors de ces amendements en 2015 a retiré l'exigence du délai de six mois de la découverte ou survenance pour la dénonciation écrite; on se doit de saisir que le Législateur nous indique son intention de permettre un délai de plus de six mois, selon les circonstances. C'est donc une approche plus permissive et qui implique en partie une appréciation subjective. »

[51] Depuis cette modification, la jurisprudence est constante : dans le cadre des vices cachés, un délai de six mois, qui peut être prolongé jusqu'à douze mois ou plus en fonction des circonstances, est jugé raisonnable pour effectuer une dénonciation.

[52] Ce délai est généralement prolongé dans des situations où il n'y a aucun préjudice à l'administrateur ou à l'entrepreneur, notamment en cas de malfaçon, ou encore lorsque des discussions sont en cours entre les parties dans le but de trouver une solution.

Décision : point 1 de la Décision Adm-1

[53] Dans sa dénonciation (pièce A-5) transmise le 30 mai 2023, le Bénéficiaire identifie la date de la première observation de cette déficience comme étant le 1 novembre 2021.

[54] Comme déjà mentionné, la date de réception du bâtiment a été fixée au **1er juin 2021** et la date de fin de travaux au **1er décembre 2021**. Il s'est écoulé plus d'un an entre la dénonciation et la réception du bâtiment et plus d'un an entre la découverte de la problématique et sa dénonciation.

[55] Le Bénéficiaire décrit cet item comme suit :

Le système de chauffage au glycol installé au rez-de-chaussée ne repsecte pas le contrat.

Le devis Technique (DTP) et les plans du système de chauffage du rez-de-chaussée indique qu'il doit y avoir 4 zones de chauffage.

Seulement 2 thermostats sont installés

Seulement 3 valves et 3 boucles de tuyau sont installées

Au vu de photos de l'installation, le fournisseur du matériel M. Pierre-Luc Lachapelle de Woleseley Canada confirme qu'il n'y a que 2 zones .

Jonathan Cyr Morin, ingénieur et directeur technique chez Cistec (www.cistec.ca) affirme: "un système de 4 zones tel que dessiné sur votre plan cela nécessite 4 boucles de glycol, 4 valves et 4 thermostats. Et idéalement 4 sondes de température de plancher pour limiter la température du plancher.

Le système de chauffage au glycol installé au rez-de-chaussée ne repsecte pas les règles de l'art puisque aucune sonde de température de plancher n'est installée

Mme France Goulet, superviseure, service de la qualification confirme que "l'entreprise Plomberie Bastien inc. (sous-traitant qui a réalisé l'installation) ne possède pas la sous-catégorie 15.4 – entrepreneur en systèmes de chauffage hydronique."

Dans sa décision du 19 janvier 2023 Dossier 176679-8675 et sans consulter d'expert indépendant, GCR a rejeté cette même réclamation, prêtant foi à l'affirmation (fausse) du constructeur que le problème était dû à ce que le bénéficiaire refusait de faire les démarches pour apprendre comment faire surgir les zones absentes.

Mis devant les avis du fournisseur des équipements installés et des experts consultés par l'acheteur, M. Michel Latulippe de Maison Laprise écrit le 4 mai 2023:

"Il s'avère que votre système n'a pas 4 zones telles que mentionné au DTP. En discutant avec le plombier, ce dernier a finalement constaté que le système installé à 2 zones."

(sic)

- [56] Malgré que le texte de la dénonciation de ce point mélange plusieurs sujets, l'on comprend du dernier paragraphe que le point 1 de la dénonciation est que le système en place n'est pas « 4 zones ».

[57] Le Bénéficiaire soumet un rapport d'expertise (pièce B-20) daté du 20 décembre 2023 qui mentionne :

Lors de notre vérification, nous avons constaté que :

□ Votre système a 3 boucles. Il y en a deux pour la maison et une pour le garage;

□ Votre système a deux thermostats fonctionnels, toutefois, il n' y a pas de sonde de plancher. Le système s' ajustera seulement en lien avec l' air ambiant de la pièce. La sonde de plancher permet un meilleur contrôle du système. Par exemple, par une journée ensoleillée, l' air ambiant de la pièce se réchauffera et le plancher arrêtera de fonctionner. Lorsque le soleil se couchera, le système repartira et cela produira un pic de consommation.

□ Actuellement, le système couvre le garage et la maison. Nous avons effectué un test sur le liquide de votre système avec un réfractomètre, qui démontrait qu' il y a 0% de glycol dans le liquide dudit système. Dans un garage afin d' éviter les risques de gel, le système doit contenir du glycol prémélangé 30/70, soit 30% de glycol et 70% d' eau distillée.

Selon nos calculs et les photos que vous nous avez envoyées, nous pouvons dire que votre système est de type confort, car il n' y a pas assez de tuyau pour être de type complet. Un système de chauffage radiant hydronique de type confort, signifie qu' il doit y avoir une autre source de chaleur afin de chauffer adéquatement la maison par temps très froid.

Conclusion : À cette étape, nous conseillons de faire un changement dans le système afin de le mettre au glycol. Il faudra donc enlever l'entrée d'eau vider le système d' eau afin d' ajouter un alimentateur de glycol et de remplir le tout avec du glycol prémélangé 30/70.

[58] Relativement à l'absence de glycol, l'administrateur a reconnu ceci comme étant un vice caché et a accueilli cette réclamation du Bénéficiaire dans le cadre de la Décision Adm-2 (point 1). Le Tribunal note que ce rapport d'expert du Bénéficiaire ne fait aucune mention qu'il est nécessaire et/ou recommandé de changer les boucles et/ou les zones du système pour le rendre propre à l'usage auquel il est destiné et/ou conforme aux règles de l'art.

[59] Il revient donc au Tribunal de déterminer si en droit, vu la preuve, la présence d'un système de chauffage tel que décrit dans le rapport d'expertise (pièce B-20), au lieu d'un système « 4 zones », constitue un vice caché au sens du *Règlement*.

[60] La réponse est non, voici pourquoi.

- [61] Le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant en quoi cette situation « rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné » ou « en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix » (*ABB Inc. c. Domtar Inc.* rendu par la Cour suprême du Canada et *Construction Albert Jean ltée c. Cataford*, 2024 QCCS 725 (CanLII)).
- [62] La preuve testimoniale et documentaire du Bénéficiaire démontre que le devis initial précisait quatre zones, tandis que le système installé est plutôt tel que décrit dans le rapport d'expertise (pièce B-20), sans pour autant mettre en preuve en quoi cette situation constitue un vice caché au sens du *Règlement*.
- [63] Aucune mesure de température n'a été prise par le Bénéficiaire permettant d'établir une situation problématique. Le rapport d'expertise du Bénéficiaire ne fait aucune mention d'un système déficient au sens de l'article 10 (4) du Règlement.
- [64] Au surplus, le délai de dénonciation (1^{er} novembre 2021 jusqu'au 10 juillet 2023) est déraisonnable.

Décision : point 2 de la Décision Adm-1

- [65] À l'audience, le Bénéficiaire se plaint principalement que ses thermostats ne lui permettent pas de bénéficier des tarifications dynamiques d'Hydro-Québec, qu'ils ne sont pas assez « évolués » et qu'ils ne sont pas reconnus par les logiciels comme Google Home ou Alexa de Amazon.
- [66] Tout comme le point 1 de la Décision Adm-1, le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant en quoi cette situation « rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné » ou « en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix ».
- [67] Tel que mentionné dans la Décision Adm-1:

En résumé, le bénéficiaire mentionne que l'entrepreneur a fourni des thermostats qui ne peuvent pas être considérés comme des thermostats dits "Intelligents".

En compagnie du représentant de l'entrepreneur et du plombier Sylvain Labelle de Plomberie Sylvain Labelle inc., nous avons été en mesure d'observer que les thermostats installés sur place étaient fonctionnels.

Finalement, nous avons pris connaissance du contrat de vente et du devis descriptif (voir annexes 4 et 5) et nous ne retrouvons aucune spécification concernant le modèle et/ou la description des thermostats reliés au système de plancher chauffant, dont voici des extraits:

- [68] Au surplus, le délai de dénonciation (1^{er} novembre 2021 jusqu'au 10 juillet 2023) est déraisonnable et les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation

ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment sont exclus du Plan.

Décision : point 2 de la Décision Adm-2

[69] Tout comme le point 1 de la Décision Adm-1, le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant en quoi cette situation « rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné » ou « en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix » tel que requis dans l'arrêt *ABB Inc. c. Domtar Inc.* rendu par la Cour suprême du Canada.

[70] L'expert du Bénéficiaire (pièce B-20) confirme d'ailleurs que, malgré l'absence de sondes au plancher, le système est fonctionnel.

Décision : point 3 de la Décision Adm-2

[71] La « capacité de chauffage insuffisante » est décrite comme suit par le Bénéficiaire :

8. Capacité de chauffage insuffisant Date de la première observation : 14 / 12 / 2023
Point Jour Mois Année

Selon les experts consultés, le système de chauffage décrit comme "SYSTÈME AU GLYCOL DE 4 ZONES" ne comporte pas assez de tuyau pour chauffer la maison adéquatement par temps très froid.

Les tuyaux ne sont pas disposés de façon plus dense près du périmètre extérieur pour compenser la déperdition de chaleur plus forte près des murs

[72] Or, ce que le rapport du plombier du Bénéficiaire (pièce B-20) mentionne n'est pas exactement ce que le Bénéficiaire relate :

Selon nos calculs et les photos que vous nous avez envoyées, nous pouvons dire que votre système est de type confort, car il n'y a pas assez de tuyau pour être de type complet. Un système de chauffage radiant hydronique de type confort, signifie qu'il doit y avoir une autre source de chaleur afin de chauffer adéquatement la maison par temps très froid.

Conclusion : À cette étape, nous conseillons de faire un changement dans le système afin de le mettre au glycol. Il faudra donc enlever l'entrée d'eau vider le système d'eau afin d'ajouter un alimentateur de glycol et de remplir le tout avec du glycol prémélangé 30/70

[73] La « conclusion » recommandée par le plombier du Bénéficiaire a été accueillie par l'Administrateur comme travail correctif à exécuter. Le Tribunal note que le rapport du plombier du Bénéficiaire (pièce B-20) est daté du 20 décembre 2023 et qu'aucune mesure de température n'a été prise par le Bénéficiaire, ni par son plombier, durant l'hiver 2023.

[74] Le Bénéficiaire n'a présenté aucune preuve démontrant en quoi la « densité » des tuyaux « rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné » ou « en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix » tel que requis dans l'arrêt *ABB Inc. c. Domtar Inc.* rendu par la Cour suprême du Canada.

[75] Le rapport produit par le Bénéficiaire ne recommande pas de changer les tuyaux.

[76] Les parties ont pris plusieurs lectures de température en printemps 2024 (Décision Adm-2) qui démontre que le système est fonctionnel et qu'il respecte les règles de l'art.

[77] Le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve pour convaincre le Tribunal que ce point constitue un vice caché au sens du Règlement.

Décision : point 4 de la Décision Adm-2

[78] Dans le cadre de la Décision Adm-2, l'expertise du plombier a été déterminante et utile relativement au point 1 qui a été accueilli par l'Administrateur. Le Tribunal conclut qu'en vertu de l'article 124 du Règlement, le Bénéficiaire a droit au remboursement de la facture du plombier relativement à la préparation de son expertise (pièce B-20).

Décision : point 5 de la Décision Adm-2

[79] La description du point 5 est essentiellement une répétition des items précédents et réfère à des items qui ont déjà été tranchés par l'Administrateur dans sa décision du 19 janvier 2023 (pièce B-25) (qui n'a pas fait l'objet d'un un recours sous demande d'arbitrage). Ce point est donc rejeté.

Réserve de droits

[80] L'article 11 de la Loi sur le bâtiment stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[81] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot (*Garantie Habitation du Québec inc. c. Jeannot*, 2009 QCCS 909 (CanLII)):

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

[82] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, 2016 QCCA 2094:

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le Règlement n'impose au bénéficiaire de renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

[83] Dans son arrêt *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211, la Cour d'appel confirme la coexistence des recours en vertu du Règlement et du droit commun, le Règlement étant un complément aux garanties du droit commun :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au Règlement pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil. Régime d'ordre public, [...].

[84] Le Tribunal d'arbitrage souligne qu'un recours du Bénéficiaire de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée comme étant une opinion, dans un sens ou dans l'autre, sur le bien-fondé de la réclamation du Bénéficiaire quant au fond.

[85] Relativement aux frais d'arbitrage, le Bénéficiaire a eu gain de cause sur un point en arbitrage. Les frais d'arbitrage, selon les articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc entièrement assumés par l'Administrateur du Plan de garantie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[1] **QUANT AUX POINTS 1 et 2 de la décision du 17 janvier 2024 (dossier no 176679-10593/ Dossier Soreconi: 242301001)**

➤ **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[2] **QUANT AUX POINTS 2, 3 et 5 de la décision de l'Administrateur en date du 24 mai 2024 (dossier no 176679-11442/ Dossier Soreconi: 240706001)**

➤ **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[3] **CONDAMNE** solidairement l'Administrateur et l'Entrepreneur à verser au Bénéficiaire la somme de **504,14 \$**, en remboursement des frais d'expertise

engagés dans le dossier (point 4 de la décision de l'Administrateur en date du 24 mai 2024 2024 (dossier no 176679-11442/ Dossier Soreconi: 240706001));

- [4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'[article 1619](#) du [Code civil du Québec](#) à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours;
- [5] **RÉSERVE** à l'*Administrateur* ses droits à être indemnisé par l'*Entrepreneur* pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 5 janvier 2026

Philip Hershman

Me Philip Hershman

RÉFÉRENCE

- [1] *Vachon et al. c. Entreprise Ricbo inc.*, 2016 QCCA 2094, cité par *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*
- [2] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02), article 5
- [3] *Idem*, articles 20 et 120 du Règlement
- [4] Code civil du Québec, RLRQ c CCQ-1991

Art. 1794. La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.

Art. 2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre [ndlr : Ch. 8e, Du contrat d'entreprise ou de service] , le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

- [5] Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.
- [6] *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, art. 33.1.; cité *Bisaillon c. Garantie Abritat inc.*, 2023 QCCQ 3407, par 28
- [7] *Jean-Louis Robitaille c. 9794357 Canada Inc. et al.* CCAC, S05-000401-NP, 30-01-2006 cité par Me Yves Fournier dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 132576 (QC OAGBRN)
- [8] Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454 cité par Me Yves Fournier dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*, 2018 132576 (QC OAGBRN)
- [8.1] Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy, *La Construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 453-454.
- [9] *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 76, par 40
- [10] *Pleau c. Figueira-Andorinha*, [2016 QCCS 1698](#)
- [11] *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*, 2023 102803 (QC OAGBRN), par. 127
- [12] *Syndicat des copropriétaires de Vue Phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*, [2020 QCCS 2148](#), par.49
- [13] *4473191 Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, [2019 QCCS 2440](#), par. 47. Cité par *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*, 2023 CanLII 102803 (QC OAGBRN)
- [14] Nancy DEMERS, *Précis du droit de la construction*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 64, par. 97. Cité dans *Syndicat des copropriétaires de Vue Phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*, [2020 QCCS 2148](#), par.49
- [15] *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, [2018 QCCA 129 \(CanLII\)](#), par.10
- [16] *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, [2018 QCCA 129 \(CanLII\)](#), par. 6
- [17] Sylvie Rodrigue et Jeffrey Edwards, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* » dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435. Cité par *Rhéaume et Constructions Bissonnette inc.*, 2023 CanLII 102803 (QC OAGBRN)

- [18] *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781 - citant (note 104) - Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude,, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).
- [19] *Placements Beauvais-Chabot c Fogel* 2014 QCCA 548
- [20] Voir aussi pour les principes applicables dans ;le cadre de dénonciation d'un vice : *Argayova c. Fernandez* 2012 QCCA 1243, para. 22 et *Facchini c Coppola* 2013 QCCA 197, para 40,41 et 43
- [21] *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588. - (“**Joyal 1**”) (requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2014-07-17) 35867)
- [22] *Bartolone c. Cayer*, 2018 QCCA 137, para. 5
- [23] *Syndicat des copropriétaires N'Homade c. Cap-Immo Gestion Inc. et GCR*, [2021 CanLII 13990](#)