

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)  
(Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B-1.1)**

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

**ENTRE :** **Karyne Agostino**  
(ci-après la « Bénéficiaire »)

**ET :** **3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus**  
(ci-après « L'Entrepreneur »)

**ET :** **La Garantie Habitation du Québec inc.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

No de dossier de SORECONI : 152710001

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Albert Zoltowski

Pour la Bénéficiaire: Madame Karyne Agostino

Pour l'Entrepreneur : Absent et en faillite

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> François-Olivier Godin

Date de la sentence: Le 6 mai 2016

**Identification complète des parties**

Arbitre : *Me Albert Zoltowski  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2*

Bénéficiaire : *Madame Karyne Agostino  
1257, Claude-Perraud  
Beloil (Québec) J3G 0L3*

Entrepreneur : *3858081 Canada Inc./Les Maisons Dominus  
  
a/sPrimeau Proulx & Associés  
Syndics de faillite  
3410 Chemin de Chambly  
Bureau 103  
Longueuil ( Québec) J4L 1N8*

Administrateur : *La Garantie Habitation du Québec inc.  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Anjou) (Québec) H1K 4L2  
  
À l'attention de M<sup>e</sup> François-Olivier Godin*

**HISTORIQUE DU DOSSIER :**

20 février 2015 : décision de l'Administrateur signée par Monsieur Patrick Simard, T.P.Conciliateur;

27 octobre 2015 : réception par SORECONI de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

7 décembre 2015 : l'arbitre reçoit son mandat de SORECONI;

19 janvier 2016 : réception du cahier des pièces de l'Administrateur;

8 février 2016 : tenue d'une conférence préparatoire;

15 février 2016 : tenue d'une conférence préparatoire;

15 février 2016 : échange des correspondance entre l'Arbitre et les parties;

25 février 2016 : conférence téléphonique de l'Arbitre avec les parties;

21 mars 2016 : conférence téléphonique de l'Arbitre avec les parties;

6 mai 2016 : sentence arbitrale.

## **SENTENCE ARBITRALE**

### **Introduction :**

1. Le 20 février 2015, l'Administrateur, sous la plume de Monsieur Patrick Simard, T.P., Conciliateur, rend une décision concernant divers points de réclamation soumis par la Bénéficiaire, incluant les points 1 et 6. Le point 1 est intitulé « Revêtement extérieur : gonflement du bois usiné ». L'Administrateur reconnaît que le point dénoncé à l'apparence d'un vice caché et ordonne à « *l'entrepreneur soumissionnaire (de faire) les vérifications nécessaires et les correctifs requis du revêtement de bois usiné, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché.* »
2. Cette référence à « l'entrepreneur soumissionnaire » est significative. Elle ne vise pas l'Entrepreneur qui était responsable de la construction du bâtiment de la Bénéficiaire car celui-ci, tel que noté par le Conciliateur, « *n'a plus la licence d'entrepreneur 1.1.1 et 1.1.2 (et) la Garantie Qualité Habitation procédera par voie de soumission à l'autorisation des travaux au point 1 ci-dessous* ».
3. La décision de l'Administrateur traite également du point 6 intitulé « *Porte patio : étanchéité* ». Le Conciliateur décrit les observations qu'il a retenues lors de son inspection du 28 janvier 2015, soit quelques trois (3) semaines avant la date de sa décision :
  - « *Il y a une légère décoloration au joint des lattes de bois franc.*
  - *Nous avons effectué des tests d'humidité avec un hygromètre J-Lite du revêtement de sol. Le taux d'humidité variait de 6% à 9%, et un seul endroit à 20%.*
  - *Nous avons constaté que la partie mobile de la porte n'était pas à angle droit avec le cadre.*
  - *De plus, nous sommes en mesure de voir l'extérieur dans le coin inférieur gauche. Une légère déformation du cadrage dans les coins inférieurs a été observée.*
  - *Un ajustement est requis afin d'éliminer l'ouverture aux coins inférieurs de la porte patio.* »

4. Dans sa décision, il écrit comme suit :

*« Considérant que l'ajustement de porte a l'aspect d'une malfaçon garantie dans la première année;*

*Considérant une prise de possession le 17 juin 2011 et un constat au mois de mai 2014, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché. Or, selon ce qui nous a été possible de constater lors de notre inspection, le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.*

*Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »*

5. La Bénéficiaire reconnaît qu'elle a reçu cette décision de l'Administrateur le 10 mars 2015.

### **POINT 1 : REVÊTEMENT EXTÉRIEUR : GONFLEMENT DU BOIS USINÉ - RÉGLÉ**

6. Étant donné que par sa décision du 20 février 2015, l'Administrateur a reconnu que ce point est couvert par le plan de garantie, ce n'est pas cette couverture mais plutôt la nature des mesures correctives qui constitue l'objet de la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire. Selon le tribunal arbitral, c'est le courriel du 29 septembre 2015 de Madame Mélanie René, agissant pour Monsieur Roger Lamond, gestionnaire des travaux chez l'Administrateur, qui constitue la décision de l'Administrateur et qui est soumise à l'arbitrage. Ceci n'est pas contesté par les parties.
7. Dans son courriel du 29 septembre 2015, Madame Mélanie René fait une description des travaux qui seront réalisés par l'entrepreneur-soumissionnaire, Clermont Ltée relativement au point 1 de la décision de l'Administrateur du 20 février 2015. Ce qui déplaît à la Bénéficiaire est que cette description des travaux correctifs s'applique seulement aux 2 des 3 murs et elle exclut spécifiquement l'enlèvement et le remplacement du revêtement du 3<sup>e</sup> mur soit, le mur arrière.
8. Après un échange de correspondances entre l'Administrateur et la Bénéficiaire, avec copie à l'arbitre soussigné (ci-après le « tribunal arbitral ») et des conférences téléphoniques entre le procureur de l'Administrateur, la Bénéficiaire et le tribunal arbitral, ce dernier constate que ce point no. 1 fait l'objet d'un règlement à l'amiable entre l'Administrateur et la Bénéficiaire.
9. Les dispositions principales de ce règlement sont décrites dans le courriel du procureur de l'Administrateur, Me François-Olivier Godin, du 15 février 2016 qui se lit comme suit :

*« L'Administrateur réalisera les travaux correctifs sur les trois (3) côtés de l'immeuble, à savoir une réfection du parement extérieur.*

*Il n'y a pas nécessité de signer quelconque quittance à cet effet. Nous vous confirmons de plus que les travaux réalisés entraineront une reconduction de la garantie quant à ces travaux. »*

10. Ces dispositions de l'entente de règlement ont été complétées par le texte d'un courriel subséquent de Me François-Olivier Godin daté du 2 mars 2016 et adressé à la Bénéficiaire avec copie au tribunal arbitral. Il est intitulé « Soumission pour les travaux quant au revêtement extérieur ». Cette soumission qui est décrite à la pièce jointe au courriel de Me Godin, provient de la compagnie soumissionnaire, Clermont Ltée et elle est datée du 29 février 2016. Elle est adressée à l'Administrateur, à l'attention de Monsieur Roger Lamond.
11. Lors de la conférence téléphonique du 21 mars 2016 du tribunal arbitral et des parties, la Bénéficiaire a accepté ce règlement et les travaux correctifs décrits dans le courriel du 2 mars 2016 et la soumission y annexée. Lors de cette conférence, elle a aussi souligné que cette soumission de la compagnie Clermont contenait une coquille sous la rubrique « sujet » qui se lit comme suit :

*« Sujet : suite à votre première demande de refaire les revêtements à l'élévation gauche et arrière ».*

Selon la Bénéficiaire, le mot « arrière » devrait se lire « avant ». Me Godin était d'accord avec cette correction.

#### **POINT 6 : PORTE PATIO : ÉTANCHÉITÉ – OBJECTION PRÉLIMINAIRE DE L'ADMINISTRATEUR**

12. Malgré le fait que la Bénéficiaire a reçu la décision de l'Administrateur le 10 mars 2015, elle a envoyé sa demande d'arbitrage à SORECONI le ou vers le 23 octobre 2015 et SORECONI l'a reçue le 27 octobre 2015.
13. Lors de la première conférence préparatoire, l'Administrateur a soumis comme objection préliminaire le fait que la demande relativement au point numéro 6 est tardive et devrait être rejetée. Selon lui, la demande n'a pas été soumise dans les trente (30) jours de la réception par la Bénéficiaire de la décision de l'Administrateur par poste recommandée, tel que requis par l'article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>1</sup>.
14. Le Tribunal arbitral a consenti aux parties des délais additionnels pour leur permettre de soumettre leurs arguments écrits concernant ce retard.

#### **ARGUMENTS DE LA BÉNÉFICIAIRE**

15. Pour expliquer son retard, La Bénéficiaire décrit sa réaction en recevant la décision de l'Administrateur :

*« 5. Puisque le point 1 est accepté, j'aurais alors accès à mon cadrage de porte puisque le mur sera à nu (le revêtement sera enlevé). Je réparerai le moment venu. Ils ne veulent pas accepter et je suis brûlée par tout cela.*

---

<sup>1</sup> Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*

*6. C'est de la mauvaise volonté de leur part, mais d'ici peu ça sera réglé et le problème ne s'aggravera pas, puisqu'on me dit que le point 1 sera réglé avant décembre 2015. »*

16. Quant à sa réaction en lisant le courriel de l'Administrateur du 29 septembre 2015 à l'effet que le revêtement du mur arrière de la maison (où se trouve la porte patio) ne sera pas refait :

*« 1. Si on ne refait pas le revêtement extérieur, je n'aurai pas accès au cadrage de porte, donc je ne pourrai pas réparer ma porte et la situation va s'aggraver (des gonflements, des gondlements, des joints disloqués, une détérioration du calfeutrage et des bordures de fenêtre et de portes dégradées).*

*2. Je communique avec Q.H. (communication téléphonique) et on me dit : « tu n'auras qu'à demander aux gars de revêtement qu'ils regardent ta porte lorsqu'ils feront les moulures au mur arrière ». Je suis stupéfaite. Cela m'apprendra à avoir de la bonne volonté.*

*3. Je décide de porter les points 1 et 6 en arbitrage. »*

17. *Si j'ai bien usé de bonne volonté en décidant d'effectuer les réparations moi-même lors de la réception du rapport en mars 2015 mais je considère qu'il est maintenant temps d'en faire autant et de considérer le point 6 puisque :*

*a.*

*b.*

*c. Je considère donc avoir dénoncé cette situation dans un délai raisonnable suite à la découverte du vice (ainsi qu'à son niveau de gravité) et que le non-respect d'un délai ne peut m'être opposé puisque j'ai été amenée à outrepasser ce délai. (j'aurais fait moi-même les correctifs s'il n'avait pas eu contradiction de la part de Q.H., le 29 septembre 2015).*

*(d) Je ne considère pas avoir minimisé l'importance du point 6 mais plutôt avoir procédé à une seconde dénonciation lors du malentendu. La date du délai à retenir est donc le 29 septembre 2015. »*

18. . La Bénéficiaire réfère également à la décision de l'Administrateur concernant le point numéro 6 :

*« On me refuse ce point en expliquant qu'un ajustement est requis afin d'éliminer l'ouverture dans le coin inférieur de la porte patio et que le point constaté n'atteint pas le degré de gravité du vice caché qui serait de nature à nuire de manière importante à l'utilité du bien concerné.*

*En tant que propriétaire de cette maison, je prends soin de faire tout ce qui est à mon possible afin d'éliminer l'ouverture de la porte patio.*

*Je fais ce qui est mentionné dans le rapport de l'inspecteur conciliateur. Je ne suis pas experte en la matière, je me fie donc à eux. Je tente tous les ajustements possibles, mais j'en arrive à la conclusion que l'ajustement, même le meilleur ajustement possible, ne règle pas le problème puisqu'avec le retour des nuits fraîches, j'aperçois à nouveau l'air frais entré à l'intérieur de la maison.*

*Je n'ai donc pas pu réaliser dans un délai de trente (30) jours que ce n'était réellement pas un ajustement, mais bien un problème de construction.*  
*(souligné par la Bénéficiaire)*

*C'est donc oui, sept (7) mois plus tard, suite à ces constatations et aux faits qu'on m'informe qu'on ne soumissionne pas pour mon mur extérieur que je demande une révision du point 6 : Porte patio : étanchéité. »*

19. La Bénéficiaire invoque aussi l'article 19 du Règlement : « 19. *Le non-respect d'un délai de recours ou 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 (1) an. »*

## **ARGUMENTS DE L'ADMINISTRATEUR**

20. Selon l'Administrateur, rien dans ce que la Bénéficiaire a fourni comme explications ne saurait constituer une impossibilité d'agir, qui selon lui, constitue le seul critère reconnu comme permettant une prolongation du délai de trente (30) jours prévu au *Règlement*.

21. Le point numéro 6 s'intitule « Porte patio : étanchéité ». Qu'il s'agisse d'un ajustement requis ou d'un problème de construction comme le prétend la Bénéficiaire, il n'en demeure pas moins que la problématique d'étanchéité a été jugée comme non-admissible à une couverture de garantie par l'Administrateur.

22. À la lumière des arguments soumis par la Bénéficiaire, il est évident que la Bénéficiaire n'attendait pas à demander l'arbitrage sur le point numéro 6 avant de savoir que l'Administrateur n'effectuerait pas les travaux à l'arrière du bâtiment :

*« (c) Je considère donc avoir dénoncé cette situation dans un délai raisonnable suite à la découverte du vice (ainsi qu'à son niveau de gravité) et*

*que le non-respect d'un délai ne peut m'être opposé puisque j'ai été amenée à outrepasser ce délai. (j'aurais fait moi-même les correctifs s'il n'avait pas eu contradiction de la part de Q.H., le 29 septembre 2015).* » (souligné par l'Administrateur)

23. La Bénéficiaire a fait état du « retour des nuits fraîches » dans son argumentation soumise dans sa récente correspondance comme facteur lui ayant permis de constater la situation en octobre 2015, or la décision a été reçue le 10 mars 2015, période de l'année où les nuits sont encore fraîches.

### **ANALYSE ET DÉCISION CONCERNANT L'OBJECTION PRÉLIMINAIRE QUANT AU POINT NUMÉRO 6**

24. L'article 19 du *Règlement* se lit comme suit :

*« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur... ».*

25. Malgré la prétention de la Bénéficiaire que sa demande d'arbitrage reçue par SORECONI le 27 octobre 2015 a été déclenchée suite au courriel de l'Administrateur du 29 septembre 2015 refusant de refaire le revêtement du mur arrière du bâtiment (où se trouve la porte patio) – néanmoins le fait demeure que cette demande d'arbitrage se rapporte à la décision de l'Administrateur du 20 février 2015 qu'elle a reçue le 10 mars 2015. Il s'agit donc d'un retard de plus de sept (7) mois (entre le 10 mars 2015 et le 27 octobre 2015).

26. Malgré le fait que le délai de trente (30) jours prévu à l'article 19 du *Règlement* n'est pas un délai de rigueur ou de déchéance, et dans certaines circonstances, les arbitres permettent aux demandeurs de le dépasser, il faut néanmoins que la durée du retard soit raisonnable et qu'elle puisse être justifiée par des motifs sérieux.

27. La position de la Bénéficiaire est que si l'Administrateur enlevait le revêtement du mur arrière et exposait ainsi le cadre de la porte patio, elle ferait elle-même la réparation de la porte. C'est pour cette raison qu'elle n'a pas porté à l'arbitrage le point numéro 6 la décision de l'Administrateur du 20 février 2015. Elle ne décide de le porter à l'arbitrage qu'à la fin octobre 2015 lorsque l'Administrateur l'informe que le revêtement du mur arrière ne sera pas refait dans le cadre de la réparation du point no 1 de la décision.

28. Selon le Tribunal arbitral, la réfection du revêtement du mur arrière ou sa non-réfection ( point no 1) ne corrigerait pas le problème de la porte patio (point no 6) et ce peu importe la nature de la correction de la porte.

29. Le Tribunal ne voit pas comment la décision de l'Administrateur de ne pas refaire le revêtement du mur arrière (selon le courriel du 29 septembre 2015) et qui a entraîné un changement de position de la Bénéficiaire quant à la réparation de la porte pourrait

constituer un motif sérieux justifiant un retard de 7 mois pour déposer sa demande d'arbitrage.

30. Les arguments de la Bénéficiaire concernant l'aggravation du problème de la porte patio et la nature de la gravité de ce problème ne sont pas pertinents pour statuer sur l'objection préliminaire. Ils pourraient l'être lors de débats au mérite de la demande de la Bénéficiaire lorsque la question porterait sur la nature et la gravité de ce problème soit, une malfaçon ou un vice caché. Cependant, vu les conclusions du tribunal décrites ci-dessus et celle notée ci-dessous, la procédure arbitrale ne se rendra pas à l'étape de ces débats.

31. La Bénéficiaire a aussi invoqué l'article 19.1 du *Règlement* qui prévoit ce qui suit :

*« 19.1 Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'Annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que les délais de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soient échus depuis plus d'un (1) an. »*

32. Selon le Tribunal arbitral, la preuve devant le Tribunal arbitral et les arguments soumis ont démontré que le non-respect du délai de trente (30) jours par la Bénéficiaire n'est pas dû à quelque manquement que ce soit de la part de l'Administrateur. Conséquemment, l'argument de la Bénéficiaire fondé sur cet article ne peut être accueilli.

33. En ce qui concerne les autres arguments présentés par la Bénéficiaire ou l'Administrateur, le Tribunal arbitral est d'avis qu'il n'a pas besoin de les analyser compte tenu de ses conclusions ci-haut mentionnées.

## **NOTES SUPPLÉMENTAIRES**

34. Au début de mars 2016, le Tribunal arbitral a reçu un « Avis de suspension de procédures (article 69) » daté du 23 février 2016 et signé par M. Sylvain Proulx, syndic dans la faillite de l'Entrepreneur. Selon cet avis : « Conformément à l'article 69 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, toutes procédures doivent être suspendues ». Annexé

à cet avis il y avait un « Certificat de Cession –Alinéa 50.4(8)(b.1) de la Loi » confirmant que l'Entrepreneur est en faillite depuis le 9 janvier 2014.

35. Le 4 mai 2016, l'arbitre soussigné a téléphoné au syndic, M. Sylvain Proulx afin de lui donner l'occasion de faire des représentations verbales en présence de toutes les autres parties et de l'arbitre relativement à son avis de suspensions de procédures ci-haut mentionné au cours d'une prochaine conférence téléphonique que l'arbitre voulait

organiser. Lors de cette conversation, M. Proulx a indiqué qu'il n'avait pas l'intention de faire de telles représentations ou de faire d'autres démarches au cours de la procédure arbitrale devant le soussigné.

### **CONCLUSIONS SUPPLÉMENTAIRES**

36. La décision arbitrale est finale et sans appel aux termes de l'article 120 du *Règlement*.

37. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient (article 116 du Règlement).

38. Dans ce dossier, étant donné que La Bénéficiaire a dû faire une demande d'arbitrage sur le point no 1 qui a été accueilli par le Conciliateur et qui lors de la procédure arbitrale a été réglé en faveur de la Bénéficiaire, le Tribunal est d'avis qu'il est juste que les coûts de l'arbitrage devraient être à la charge de l'Administrateur.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

**CONSTATE** le règlement intervenu entre l'Administrateur et la Bénéficiaire concernant les mesures correctives quant au point numéro 1 de la décision de l'Administrateur du 20 février 2015;

**ACCUEILLE** l'objection préliminaire de l'Administrateur quant au dépassement du délai de trente (30) jours pour la soumission de la demande d'arbitrage par la Bénéficiaire visant le point 6 PORTE PATIO : ÉTANCHÉITÉ de cette décision , et donc

**REJETTE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire à l'égard de ce point; et

**DÉCLARE** que les frais de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur.

Montréal, le 6 mai 2016.

---

**M<sup>e</sup> ALBERT ZOLTOWSKI**  
Arbitre/SORECONI