

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: S20-020301-NP

JOHANNE GUAY
et
CHRISTINE BELLANGER & YANN BELLANGER
(« Bénéficiaires »)
c.
9168-0082 QUÉBEC INC.
(« Entrepreneur »)
et
RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISoire INC. ÈS QUALITÉ
D'ADMINISTRATEUR DU PLAN DE
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.
(« Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour la Bénéficiaire : M^{me} Johanne Guay
M^{me} Christina Bellanger
M. Yann Bellanger

Pour l'Entrepreneur: M. Donald Richer
9168-0082 Québec Inc. / Habitations D.G.

Pour l'Administrateur: M^e Carl Huard
Rivard Fournier Avocats
M. Michel Arès
Inspecteur conciliateur

Dates de l'Instruction : 6 août 2020
10 septembre 2020

Date de la décision : 10 octobre 2020

IDENTIFICATION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

JOHANNE GUAY
1468, rue des Grès
Saint-Romuald (Québec) G6W 0J5

CHRISTINE BELLANGER
YANN BELLANGER
1466, rue des Grès
Saint-Romuald (Québec) G6W 0J5

ENTREPRENEUR:

9168-0082 QUÉBEC INC. / HABITATIONS D.G.
Attention: M. Donald Richer
70, rue Principale Est
Sainte-Hénédiène (Québec) G0S 2R0

ADMINISTRATEUR :

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire
du plan de La Garantie Habitation du Québec inc.
Attention: M^e Carl Huard
9200, Boul. Métropolitain Est
Montréal (Québec) H1K 4L2

INTRODUCTION

- [1] La résidence des Bénéficiaires est un duplex avec garage situé dans la Ville de Saint-Romuald, Québec (le « **Bâtiment** »);
- [2] Le Bâtiment est occupé à la fois par Mme Johanne Guay, au 1468 rue des Grès (« **1468** ») et par M. Yann Bellanger et Mme Christina Bellanger, au 1466, rue des Grès (« **1466** »), qui ont tous fait une demande d'arbitrage conjointe prenant en considération la nature du désordre faisant l'objet du présent dossier, affectant la couverture de bardeaux du toit du Bâtiment.

MANDAT ET JURIDICTION

- [3] Le Tribunal agit sous nomination du soussigné en date du 3 mars 2020, en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (le « **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (communément, la Garantie Qualité Habitation) (la « **Garantie** » ou « **Plan** »), relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires en date du 31 janvier 2020.

[4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a donc été confirmée.

PIÈCES

[5] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur ou déposées au dossier par la suite sont identifiées comme A- avec numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou par la suite à l'Instruction en suivi des cotes. Les Pièces des Bénéficiaires sont identifiées sous cote B-. L'Entrepreneur n'a déposé aucune pièce au dossier.

[6] Les Parties ont confirmé leur acceptation respective des Pièces pour fins de l'origine du document et l'intégrité de l'information que le document porte.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

2014.04.30 Signature du Contrat de garantie par Y. et C. Bellanger pour le 1466
(Pièce A-9.1)

2014.12.06 Signature du Contrat de garantie par J. Guay pour le 1468 (Pièce A-9)

2015.01.16 Contrat de vente notarié et Réception du 1466.

2015.05.07 Contrat de vente notarié et Réception du 1468.

2019.11.05 Dénonciation conjointe des Bénéficiaires à l'Administrateur.
(Pièce A-3, note A, Pièce A-4, note A; Pièces B-5 et B-6)

2020.01.15 Décisions de l'Administrateur (Pièce A-3 et A-4)

2020.01.31 Demande d'arbitrage des Bénéficiaires (Pièce A-1)

2020.03.03 Nomination de l'Arbitre.

2020.07.02 Conférence préparatoire.

2020.08.06 Premier volet de l'Instruction.

2020.09.10 Deuxième volet de l'Instruction.

LITIGE

[7] Le présent litige découle des décisions de l'Administrateur, toutes deux ayant des motifs et conclusions identiques et rendues le 15 janvier 2020 :

La décision de l'Administrateur pour le 1468 (no. 111446-12488);

La décision de l'Administrateur pour le 1466 (no 104981-12487).

[8] Ces décisions étant identiques seront traitées et référées conjointement sous « **Décision Adm** ».

- [9] Le seul point de réclamation à la Décision Adm et porté en arbitrage est la fixation et perte conséquente de bardeaux de toit sur la toiture du Bâtiment et ce, la preuve non-contredite démontre, à diverses reprises.
- [10] Un avis de substitution de procureurs en date du 14 mai 2020 est émis par Rivard Fournier avocats, agissant aux présentes.
- [11] Un avis de reprise d'instance est émis en date du 14 mai 2020 à l'attention des Parties par 'Raymond Chabot administrateur provisoire inc., ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Habitation du Québec inc.' par ses procureurs aux présentes.

FAITS PERTINENTS

- [12] Les Bénéficiaires du 1468 et l'Entrepreneur signent un Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie le 30 avril 2014 sur formulaire (Pièce A-9.1).
- [13] La Bénéficiaire du 1466 et l'Entrepreneur signent un Contrat préliminaire de vente et Contrat de garantie le 6 décembre 2014 sur formulaire (Pièce A-9).
- [14] Les Bénéficiaires témoignent, preuve non contredite, qu'il y a eu des pertes de bardeaux sur la toiture du Bâtiment depuis 2015, et depuis ce temps, à plusieurs reprises.
- [15] La preuve est à l'effet que les Bénéficiaires ont transmis des dénonciations et avis à l'Entrepreneur de la perte de bardeaux à plusieurs reprises entre 2015 et 2019, et que celui-ci a effectué des travaux correctifs mais qui n'ont pas selon la preuve corrigé la problématique de cette toiture ni assuré sa pérennité pendant cette période et jusqu'à la dernière date de l'Instruction. Il est aussi fait mention à la dénonciation (Pièce B-5) d'une demande de remboursement pour réparations urgentes de novembre 2018.
- [16] La première dénonciation à l'Administrateur (Pièce B-5) de la problématique sous étude aux présentes est datée du 5 novembre 2019 (nonobstant la date respectivement indiquée du 15 novembre 2019 aux Décision Adm.).
- [17] Les Bénéficiaires soulignent le Guide de pose des bardeaux d'asphalte de IKO (Pièce B-12), IKO confirmé à la preuve comme fabricant des bardeaux installés sur le toit du Bâtiment, et plus particulièrement (i) au titre de 'pose des bardeaux' la recommandation du fabricant d'utilisation de six clous sur pentes de toit de 56° et plus, ou dans les régions de grands vents; et (ii) au titre de 'collage des pattes',

dans les régions de grands vents ou sous conditions climatiques ou de travail, une nécessité que les pattes (des feuilles de bardeaux) soient cimentées (pastilles).

- [18] Les Bénéficiaires ont déposé un rapport d'inspection de la toiture de Cliche & Roy daté du 16 août 2020 (coté Pièce B-19).

MOYEN PRÉLIMINAIRE DÉCLINATOIRE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

- [19] L'Administrateur a soulevé en conférence préparatoire, une objection préliminaire déclinatoire requérant le rejet de la demande des Bénéficiaires, pour cause de non-respect du délai de dénonciation de six (6) mois suivant la découverte ou la survenance du vice prévu à l'article 10 du Règlement en vigueur et alors applicable (soit selon l'objection, la version antérieure au 1^{er} janvier 2015).

- [20] L'Administrateur plaide que la découverte du vice allégué précède la dénonciation des Bénéficiaires auprès de l'Administrateur de pas moins de quarante-huit (48) mois, soulignant que sous leur dénonciation datée du 15 novembre 2019 (Pièce A-3, note A), les Bénéficiaires affirment avoir pris connaissance du problème dès l'hiver 2015 :

« [...] *Les mêmes défauts de construction ont été dénoncés à 8 reprises par Yann Bellanger et moi auprès de DG Habitation /Construction. Lors du premier événement survenu à l'hiver 2015, j'avais demandé à Donald Richer que la toiture de mon jumelé soit inspectée par l'APCHQ, car les dommages étaient importants [...] »*

(nos soulignés)

- [21] Les Bénéficiaires plaident *inter alia* que la période du délai applicable n'est pas le délai maximum de six (6) mois mais plutôt le concept de délai raisonnable que l'on retrouve à la version 'nouvelle' du Règlement, version actuelle du Règlement pour nos fins, dont date d'entrée en vigueur est au 1^{er} janvier 2015.

- [22] Les Bénéficiaires avancent d'autre part que la version actuelle du Règlement aurait application à une 'situation juridique en cours' et donc que le déroulement 'futur' (post 1^{er} janvier 2015) de la situation factuelle au présent dossier applique la version nouvelle par l'effet immédiat de cette version.

- [23] Cette version nouvelle leur permettrait de même de plaider que ce sont des représentations de l'Entrepreneur qui ont retardé leur dénonciation à l'Administrateur (*inter alia*, art. 19.1 du Règlement).

[24] Le Tribunal procédera donc dans un premier temps à l'analyse du moyen préliminaire déclinatoire présenté par l'Administrateur, puis statuera, s'il y a lieu, sur la demande des Bénéficiaires dans un deuxième temps.

LE RÈGLEMENT

Ordre public

[25] Le Règlement est d'ordre public tel que confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel¹ et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle² et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[26] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue³.

Version du Règlement Applicable

Délai de six mois ou délai raisonnable

[27] En vertu du décret 156-2014 (le « **Décret** »), le *Règlement modifiant le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* introduit diverses modifications législatives au Règlement d'alors (« **Ancien Règlement** »), dont des modifications à l'article 10, entrant en vigueur en date du 1^{er} janvier 2015.

[28] L'article 10 paragraphes 3, 4 et 5 de l'Ancien Règlement, traitant du délai de dénonciation, se lit 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:

[...]

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

¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, para. 13, ainsi que *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para. 18.

² Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08)

³ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois 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, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

(nos soulignés)

- [29] Ainsi, la version actuelle de l'article 10 du Règlement retire toute référence au concept que le délai ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance et réfère uniquement à un délai de dénonciation raisonnable suivant la découverte ou la survenance d'un vice ou d'une malfaçon, selon le cas.

Non-respect d'un délai par un bénéficiaire suite à représentations de l'Entrepreneur

- [30] Une autre modification législative mise en place sous le Décret est contenue à l'ajout d'un 2^e alinéa à l'article 19.1 du Règlement, qui se lit alors comme suit :

19.1. [...]

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.

- [31] Ainsi, dans la version actuelle du Règlement, le législateur a permis au Bénéficiaire de plaider les représentations faites par l'Entrepreneur auprès de lui afin de justifier le dépassement du délai de dénonciation raisonnable, maintenant tel que prévu à l'article 10 du Règlement.

- [32] Il s'agit d'un argument charnière de la plaidoirie des Bénéficiaires.

- [33] Ainsi, il est essentiel pour le Tribunal de déterminer quelle version du Règlement s'applique en l'espèce.

ANALYSE ET MOTIFS

Dispositions transitoires d'application du Règlement au Décret

[34] L'article 54 du Décret, sous la section relative aux dispositions transitoires et finales, se lit comme suit :

« 54. Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2015. La Régie pourra cependant enclencher le processus d'autorisation d'une personne morale sans but lucratif pour agir à titre d'administrateur dès la publication du présent règlement en vertu de l'article 15 de la Loi sur les règlements (chapitre R-18.1) et dès son autorisation, cet administrateur pourra amorcer le processus d'accréditation des entrepreneurs.

L'indexation des limites de la garantie prévues aux articles 6, 7 et 18 de ce règlement ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1er janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date. »

(nos soulignés)

[35] Le Décret prévoit donc d'une part que les modifications aux limites qui y sont contenues entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2015 et d'autre part, que ces modifications affectant la garantie ne s'appliquent que pour les bâtiments dont la construction a débuté après le 1^{er} janvier 2015 ou aux bâtiments pour lesquels un contrat préliminaire a été signé après le 1^{er} janvier 2015.

[36] Cette interprétation de l'article 54 du Décret est confirmée, *a contrario*, sous la plume du juge André Prévost de la Cour supérieure dès 2015 :

« [42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1er janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie dont les travaux ont débuté avant le 1er janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date. C'est l'exception. »⁴

(nos soulignés)

Situations juridiques en cours

[37] Les Bénéficiaires avancent que les effets de la Garantie se seraient produits uniquement lorsque les bardeaux se sont envolés de leur toiture et aurait donc été une situation en cours jusqu'à la manifestation du problème, du vice, plaidant le concept de 'situation juridique en cours' qui reporterait l'effet de la disposition

⁴ *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2015 QCCS 682.

du Règlement relative au délai de six (6) mois contenue à l'art. 10 de celui-ci, soit que le problème se serait manifesté après le 1^{er} janvier 2015, date de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation.

[38] Dans *Dell Computer Corporation c. Union des consommateurs et Olivier Dumoulin* [2007] 2 R.C.S. 801, la Cour Suprême, sous la plume de l'Honorable juge Deschamps considère que :

« 113. Comme l'a écrit le professeur P.-A. Côté, *Interprétation des lois* (3e éd. 1999), p. 213, « l'effet de la loi dans le passé est tout à fait exceptionnel, alors que l'effet immédiat dans le présent est normal ». « Il y a effet immédiat de la loi nouvelle lorsque celle-ci s'applique à l'égard d'une situation juridique en cours au moment où elle prend effet : la loi nouvelle gouvernera alors le déroulement futur de cette situation » (p. 191). Une situation juridique est en cours lorsque les faits ou les effets sont en cours de déroulement au moment de la modification du droit (p. 192). [...].

114. Pour aider à bien comprendre ce qu'est une situation en cours et une situation entièrement survenue, il est utile de reprendre l'exemple de l'obligation de garantie contre les vices cachés utilisée par les professeurs P.-A. Côté et D. Jutras, *Le droit transitoire civil : Sources annotées* (feuilles mobiles), p. 2-36. L'obligation de garantie existe dès la conclusion de la vente mais la stipulation ne produit d'effets concrets que lorsqu'un problème relié au bien vendu se manifeste. La garantie entre en action soit lors de la mise en demeure, soit lors de la réclamation. Lorsque les effets de la garantie se sont entièrement produits, il ne s'agit plus d'une situation en cours et la loi nouvelle ne s'applique pas à cette situation à moins que cette loi ne soit rétroactive».

[39] On se doit de cerner pour nos fins la définition de 'situations juridiques en cours' en relations aux faits des présentes.

[40] Dans l'affaire d'application du droit civil québécois *Dell* précitée, souvent citée sur le principe de compétence d'un arbitre à statuer sur sa propre compétence et sur les niveaux d'intervention judiciaire en présence d'une clause d'arbitrage, la Cour Suprême est appelée entre autres à analyser une disposition de modification de la *Loi modifiant la Loi sur la protection du consommateur* (L.Q. 2006, ch. 56) (« **Loi 48** ») d'interdire une stipulation contractuelle ayant pour effet de restreindre le droit à ester en justice d'un consommateur, notamment en lui interdisant d'exercer un recours collectif (*versus* dans ces circonstances contractuelles, une clause compromissoire requérant arbitrage).

[41] Cette analyse n'est qu'un bref aspect de l'affaire *Dell* mais d'intérêt alors que l'Hon. Deschamps prend pour fins d'analogie en exemple afin de distinguer d'une situation en cours d'une situation entièrement survenue, l'obligation de garantie contre les vices cachés au Code civil.

[42] Selon le Tribunal, afin de pourvoir à solutions des conflits de loi dans le temps, on se doit de (i) distinguer entre la naissance d'une situation juridique et une situation entièrement révolue, et tel que cité ci-dessus sous *Dell*, rechercher les faits ou les effets qui soustendent le déroulement d'une situation.

[43] *Dell* nous enseigne qu'en certaines circonstances une stipulation est née lors de la conclusion du contrat mais ne produit d'effets concrets que lorsqu'un problème relié au bien vendu se manifeste. Dans *Dell*, l'ensemble des faits et des effets sont préalables à l'adoption de la Loi 48; la Cour conclut (alors qu'il y a une disposition transitoire spécifique (art. 17) et une disposition d'entrée en vigueur (art. 18)):

« 117. Comme la Loi 48 ne comporte aucune indication permettant de conclure qu'elle s'applique de façon rétroactive, il n'y a pas lieu de lui donner une telle portée.

118. D'ailleurs, une interprétation rétroactive de la Loi 48 serait problématique. Premièrement, la rétroactivité demeure l'exception : Côté, p. 142-143; R. Sullivan, *Sullivan and Driedger on the Construction of Statutes* (4e éd. 2002), p. 553-554. Dans la mesure où une loi est ambiguë et donne lieu à deux interprétations possibles, on favorisera une interprétation non rétroactive de la loi : *Ford c. Québec (Procureur général)*, [1988] 2 R.C.S. 712, p. 742-745. »

[44] L'Hon. Lachapelle s'adresse à un aspect de cette question dans l'affaire récente *Landco*⁵ (2019), citant d'ailleurs aussi le P^r P.-A. Côté :

« [21] Mais, le Tribunal est plutôt d'avis qu'il faut appliquer le principe de non-rétroactivité des lois, principe existant en alternance avec le principe d'effet immédiat comme l'explique l'auteur Pierre-André Côté :

742. Pour les situations juridiques en cours, il faut donc faire appel à deux principes pour déterminer l'effet temporel de la loi à leur égard : en vertu du principe de la non-rétroactivité, les éléments de la situation juridique qui sont antérieurs à l'entrée en vigueur sont régis par la loi ancienne; en vertu du principe d'effet immédiat, les éléments postérieurs relèvent de la loi nouvelle : la loi ancienne ne survit pas. »⁶

[45] Notre collègue Me Roland-Yves Gagné, arbitre, s'exprimait ainsi quant à la non-applicabilité des dispositions du nouveau Règlement et pourvoit à une analyse de la jurisprudence sur cette question lorsque le contrat de garantie avait été

⁵ *Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc.*

⁶ Pierre-André Côté, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, par. 581.

signé sous l'Ancien Règlement, en l'occurrence l'article 10 du Règlement et le retrait du délai de six (6) mois qui y est prévu :

«[73] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que, faute de disposition précise à ce sujet de la part du Législateur, il ne peut ajouter cette disposition au *Règlement*.

[74] Si le Législateur, par action ou par omission, ne dit pas que son *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015 change le contenu de contrats entre particuliers, soit les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, l'Administrateur, signés avant le 1^{er} janvier 2015, le soussigné considère qu'il ne revient pas au Tribunal d'arbitrage d'en changer le contenu.

[75] L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité en cas de silence du Législateur pour interpréter le *Règlement*.

[76] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il serait contre l'équité pour les parties en présence d'essayer d'interpréter l'article 10 du *Règlement* pour ajouter des dispositions de rétroactivité non stipulées par le Législateur, [...] ⁷ »

[46] Dans l'affaire *Landco* précitée, l'Hon. Juge cite une décision du soussigné dans la cause *Constructions Raymond* ⁸ :

[25] Le raisonnement est le même dans *MV et Constructions Raymond et Fils inc.* où le contrat est signé avant le 1^{er} janvier 2015 et la réception du bâtiment s'effectue après :

[189] Tel que discuté en plus amples détails ci-dessus, on note *a contrario* qu'à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable pour les contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1^{er} janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie c'est la version antérieure du règlement (d'avant le 1^{er} janvier 2015) qui s'applique.

[47] La Cour Supérieure dans l'affaire *Place du Louvre*⁹, en contrôle judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement (qui maintient l'application à la situation de faits de cette demande d'arbitrage au Règlement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015 – mais

⁷ *Maria-Emilia Minuche & Riccardo Scappaticci c. Développement Domont Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc.*, CCAC S18-072701-NP, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁸ *MV et al. c. Constructions Raymond et Fils inc., et Raymond Chabot administrateur provisoire inc.* 2018 CanLII 128203

⁹ *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc. et 9119-3557 Québec inc.* 2018 QCCS 881

pour des raisons autres que le dossier aux présentes) analyse de nouveau les motifs de *Dell* sur la situation juridique en cours.

[48] Deux éléments d'analyse dans *Place du Louvre* amènent la Cour à deux positions différentes sur la question de choix de la version du Règlement applicable, (i) maintient la décision arbitrale d'appliquer le Règlement avant le 1^{er} janvier 2015 (demande d'arbitrage de 2013, planchers, situation entièrement survenue), alors que (ii) soulève l'application d'un nouveau article [26 (3) b) du Règlement] pour frais de relocalisation et la Cour retourne le dossier à l'arbitre et suggère d'avoir recours à l'équité prévue à l'article 116 du Règlement afin de palier selon la Cour aux difficultés d'interprétation en raison d'agissements frauduleux de l'entrepreneur et que dans les circonstances de ce dossier les manquements étaient dénoncés avant la date de réception des parties communes.

[49] De même, la Cour Supérieure dans un cadre de contrôle judiciaire¹⁰, renverse une décision arbitrale sous le Règlement d'appliquer à un contrat de garantie signé en 2014 les dispositions postérieures au 1^{er} janvier 2015 (et sans revoir tous les éléments factuels pour nos fins, notons que la première dénonciation dans ce dossier est en novembre 2014).

[50] Le procureur de l'Administrateur attire avec transparence l'attention du Tribunal sur un courant minoritaire découlant d'une décision arbitrale sous le Règlement (décision arbitrale *Chamberland*) qui souligne en *obiter* :

« [14] Même s'il n'est pas nécessaire d'en décider, le Tribunal est d'avis que ce sont les dispositions actuelles du règlement qui sont applicables, car il s'agit d'une situation juridique en cours. »

[citée au para. 19 de *PricewaterhouseCoopers Inc. c. Chamberland*¹¹]

[51] La Cour Supérieure, dans une demande de contrôle judiciaire présentée par un administrateur au Plan, caractérise cette décision arbitrale *Chamberland* de courant minoritaire alors que la Cour¹² souligne qu'elle :

« n'a pas à être sollicitée pour rendre des opinions juridiques en l'absence d'une difficulté concrète à résoudre » et que « si difficulté réelle se présente

¹⁰ *PricewaterhouseCoopers Inc. c. Desjardins* 2019 QCCS 513

¹¹ *PricewaterhouseCoopers Inc. c. Chamberland* 2018 QCCS 4948 – par. 19.

¹² *Idem, PricewaterhouseCoopers Inc. c. Chamberland* – VOIR par. 28 et 29.

éventuellement à l'égard d'un autre contrat de garantie, la demanderesse [ndlr administrateur au Plan] aura le loisir de faire valoir son point de vue, son intérêt juridique à le faire en la présente instance n'était pas suffisant. ».

- [52] De plus, dans cette affaire *Chamberland*, la Cour cite diverses décisions au sens inverse¹³, soit le sens d'appliquer une rétroactivité à une disposition nouvelle à un contrat antérieur à celle-ci, et sans devoir élaborer sur la doctrine *stare decisis* qui ne requiert pas du soussigné d'appliquer une décision de même instance, cette même doctrine requiert toutefois d'appliquer les décisions des instances supérieures, ce qui est la conclusion aux présentes.

Délai de déchéance – article 10 version antérieure au 1^{er} janvier 2015

- [53] Il s'agit donc d'un délai qui trouve application, peu importe la qualification du vice (malfaçon, vice caché et vice de construction ou de sol), selon les modalités de texte de chaque paragraphe applicable de l'article 10 du Règlement.
- [54] Les Bénéficiaires ont d'autre part plaidé lors de l'audience leur ignorance du Règlement, et plus particulièrement du délai de dénonciation de six (6) mois prévu à l'article 10 de l'Ancien Règlement, pour justifier le délai de plusieurs années entre la constatation du vice et la dénonciation de ce vice à l'Administrateur. Il n'est pas nécessaire de disposer plus avant de cet aspect, qui ne peut être retenu.
- [55] Pour sa part, l'Administrateur a soumis un cahier d'autorité contenant jurisprudence à l'effet que le délai de six (6) mois prévu au paragraphe 10 de l'Ancien Règlement en est un de déchéance.

¹³ *Syndicat des copropriétaires lot 3 977 437 et Gestion Mikalin Itée*, Me Jean Morissette, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2013-15-011 et 512549-1, 2015-04-24;
Breton et KS Construction inc., Me Roland-Yves Gagné, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S15-111801-NP, 2016-05-26 (par. 60);
Nazco et 9181-5712 Québec inc., Me Roland-Yves Gagné, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S16-011902-NP, 2016-04-08 (par. 128-135);
Étienne Pedneault et Le Porte-Hauban inc., Me Jean Doyle, arbitre, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), 2016-06-005, 2016-06-16;
Rénovation Michel Roberge inc. Et SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume, Me Michel A. Jeannot, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S16-051602-NP, 2017-03-23

[56] Le soussigné ¹⁴ ainsi que plusieurs estimés collègues¹⁵ ont d'ailleurs abordé la question à de nombreuses reprises dans le cadre de la version de l'Ancien Règlement, confirmant :

- la dénonciation prévue à l'article 10 (et art. 27) du Règlement se doit d'être par écrit, et est impérative et essentielle, et
- le délai maximum de six (6) mois prévu aux paragraphes 3e, 4e et 5e respectivement de l'article 10 (et art. 27) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés.

(nos soulignés)

[57] Dans un cadre de disposition règlementaire d'ordre public, le délai de l'article 10 ne s'attache pas à la mise en œuvre de la Garantie mais à sa composante même, une condition à la constitution du droit à la Garantie, une stipulation née à la signature du contrat (de garantie). La structure du Règlement est au même effet; l'article 10 est à la section qui définit la couverture du Plan ¹⁶ et non à la section subséquente qui prévoit la mise en œuvre.

[58] Il ne s'agit pas d'une question de procédure mais d'un élément constitutif de la Garantie sous le Plan. De plus, si forclos, il n'est alors pas de la compétence du Tribunal de pourvoir à extension, ni par équité sous l'article 116 du Règlement ou autrement.

¹⁴ VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070821001, 5 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 070424001, 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre, et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi 080730001, 14 janvier 2009, M^e Jean Philippe Ewart, Arbitre.

¹⁵ VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre; *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M^e Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC S09-061001-NP, 9 avril 2010, M^e Reynald Poulin, Arbitre.

¹⁶ SECTION II Contenu de la garantie § 1. Sous-section I. *Couverture de la garantie* sous laquelle on retrouve entre autre l'article 10, sujet principal des présentes, traité distinctement de la sous-section V. *Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie.*

- [59] Revenons brièvement, de nouveau, sur les principes soulevés par *Dell* et relevés entre autres dans les écrits du P^r Côté, cités dans *Dell* et entre autres dans *Landco*.
- [60] Quoique non central aux motifs du Tribunal aux présentes, le principe de l'application immédiate et l'approche d'une situation juridique en cours – que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif sauf disposition expresse du législateur (sauf certain éléments de lois pénales); il y a disposition expresse quant à rétroactivité sous le Décret, soit la non-rétroactivité en certaines circonstances, selon laquelle la version 'nouvelle' ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1er janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.
- [61] La seule condition de mise en oeuvre de la clause d'arbitrage de *Dell* est la naissance d'une réclamation alors que pour le cas sous étude, la mie en oeuvre est sujette à une condition de formation du droit, soit le délai de déchéance de six mois, et ce avant de circonscrire s'il y a ouverture à une situation juridique en cours.
- [62] D'autre part, de permettre que les contrats de vente et garantie pré-2015 soient astreints à une disposition réglementaire postérieure est contraire au principe de liberté contractuelle, les contrats en cours restent soumis à la loi sous l'empire de laquelle ils ont été conclus, un élément de la volonté de sauvegarder la sécurité juridique des parties.
- [63] Un exemple simple : Un contrat verbal valablement conclu en l'An 1 ne peut être annulé par une loi de l'An 2 qui exige qu'un contrat soit par écrit. Le contrat de l'An 1 reste valable.
- [64] Devrait-on considérer, dans l'éventualité de l'application du concept de délai raisonnable sans limite expresse - ce qui n'est pas inféré - quelle serait la conclusion sur la raisonnable d'un délai de dénonciation de plus de 48 mois, qu'il y ait ou non l'application d'une disposition d'outrepasser ce délai suite à des représentations d'un entrepreneur et/ou une revue du concept d'impossibilité d'agir. Ceci n'est pas nécessaire pour nos fins.
- [65] Conséquemment, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur et REJETTE les demandes de réclamation.

[66] Le Tribunal rappelle que son rôle n'est pas de déterminer la responsabilité de l'Entrepreneur qui peut découler de d'autres lois et alors être hors de la compétence du Tribunal, mais bien d'agir quant à un différend portant sur une décision de l'Administrateur concernant une réclamation, et donc de déterminer si l'Administrateur a correctement considéré une réclamation dans le cadre de la Garantie.

[67] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure sous la plume de Hon. J. Mainville dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*¹⁷ :

[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.

[68] Les Bénéficiaires ont soulevé la décision récente de notre Cour d'appel dans *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 De Canne à Gatineau*, 2018 QCCA 129 sous laquelle la perte de bardeaux due à un revêtement de toiture mal installé, faisant en sorte que les bardeaux partent au vent, peut constituer une ruine partielle de l'immeuble et menace suffisamment le bâtiment pour que le défaut puisse être qualifié de vice de construction (para. 10 à 13) au sens de l'article 2118 du Code Civil du Québec.

[69] Le Tribunal a noté la soumission de Toiture Québec pour refaire la couverture de bardeaux (matériaux et main d'œuvre) (Pièce B-17).

[70] La présente décision arbitrale est sans préjudice et sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux de l'ordre judiciaire leurs prétentions et réclamations qui n'ont pas été déterminées soit pour les fins, ou comme couverture, du Règlement, ainsi que de donc rechercher les correctifs ou dommages qu'ils peuvent autrement réclamer, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[71] **REJETTE** la demande des Bénéficiaires concernant les décisions de l'Administrateur (nos Qualité Habitation 111446 et 104981) datées chacune du 15 janvier 2020.

¹⁷ 2009 QCCS 909

- [72] **ORDONNE** en conformité du Règlement que les Bénéficiaires assument les coûts du présent arbitrage pour un montant de 50\$, le solde assumé et à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., *ès qualité* d'administrateur provisoire de la Garantie Habitation du Québec inc., avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours;
- [73] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc., *ès qualité* d'administrateur provisoire de la Garantie Habitation du Québec inc., ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (en conformité du paragr.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.



M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre