

# 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°: S16-112901-NP

**SYLVIE BELLEROSE et BENOIT DUTIL**

Bénéficiaires

c.

**CONSTRUCTIONS S.L. MARCOUX INC.**

Entrepreneur

et

**RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.**

ès qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour les Bénéficiaires: M<sup>e</sup> Jocelyn Ouellette

J. OUELLETTE, AVOCAT

Pour l'Entrepreneur: Non représenté (Failli)

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Marc Baillargeon

CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN

Dates de l'Instruction : 17, 21 et 29 septembre 2021

Date de la décision : 6 juin 2022



# TABLE DES MATIÈRES

## **I. INTRODUCTION**

## **II. MANDAT ET JURIDICTION**

## **III. PIÈCES**

## **IV. LE RÈGLEMENT**

## **V. CHRONOLOGIE**

## **VI. LITIGE**

## **VII. PROCÉDURES PRINCIPALES ANTÉRIEURES**

## **III. FAITS PERTINENTS**

A. *Décision Arb Boulanger*

B. *Décision Adm*

## **IX. QUESTIONS PRINCIPALES EN LITIGE**

## **X. ANALYSE ET MOTIFS**

A. *Version applicable du Règlement*

B. *Date de réception du Bâtiment*

(1) Position de l'Administrateur – réception du Bâtiment

(2) Position des Bénéficiaires – réception du Bâtiment

(3) Disposition réglementaire (art. 17) et inférences

(4) Réception de l'ouvrage vs Fin des travaux

a) Analyse du concept de réception

b) Distinction entre réception et fins des travaux

(5) Conclusion – réception du Bâtiment

C. *Entrepreneur - Obligation de moyen ou de résultat*

(1) Nature de l'obligation

(2) Conformité aux plans et devis

(3) Fardeau de preuve

D. *Objection déclinatoire de l'Administrateur - délai*

(1) Interprétation

(2) Délai de dénonciation

a) L'avis

b) Rigueur et déchéance

c) La Garantie - délai de recours ou de mise en œuvre par les Bénéficiaires et l'art. 19.1 du Règlement.

(3) La Décision Adm et les Points 1, 5 à 25

(4) Rapports d'expertise et CNB

(5) Caractéristiques et critères de détermination – malfaçons et vices

a) Malfaçons – Définition et paramètres

b) Vice caché

c) Vice au sens de l'article 2118 C.c.Q

(6) Découverte et prescription

a) Naissance du droit d'action

b) Si graduel ou progressif

c) Qu'en est-il de l'art. 2116 C.c.Q. ?

(7) Sommaire des critères – caractère non apparent, vices, et délais de découverte



E. *Points de réclamation 1, 5 à 26*

(1) Points 1, 9 et 26

- a) Constat – température ambiante et plancher
- b) Épaisseur de la dalle de béton
- c) Absence d'isolant et de remblai
- d) Point 26. Chauffage déficient au sous-sol
  - i) Prétentions de l'Administrateur
  - ii) Objection à compétence du Tribunal – mésentente contractuelle
- e) Point 9 : Fissures à la dalle de béton du sous-sol.
- f) Conclusions – Points 1, 9 et 26 – dalle de béton et plancher du sous-sol

(2) Autres Points de réclamation pour travaux ou parachèvement

- a) Point 5 : Conduits de chauffage qui ne sont pas scellés dans la salle mécanique.
- b) Point 6 : Distance inadéquate entre le réservoir de propane et la fenêtre et conduite de gaz propane qui n'est pas isolé.
- c) Point 14 : Portes coulissantes du sous-sol difficiles à ouvrir.
- d) Point 15 : Fascia et contre-solin de la toiture de l'avant-toit du garage comportant des ouvertures.
- e) Point 16 : Absence de contre-solin à la jonction du revêtement extérieur et du revêtement de la toiture située au-dessus des portes levantes du garage.
- f) Point 18 : Plancher de la douche de la salle de bain de la chambre des maîtres dont la pente est inadéquate.

(3) Demandes de Remboursement des Bénéficiaires

- a) Critères pour réparations conservatoires nécessaires et urgentes au Règlement.
- b) Point 3 : Infiltration d'eau par le luminaire de l'entrée principale.
- c) Point 7 : Absence de crépi sur la fondation.
- d) Point 12 : Joints de scellant extérieurs déficients.
- e) Point 21 : Porte levante de la véranda nécessitant un ajustement et dont le seuil et le cadrage sont abîmés.
- f) Point 10 : Dalle de béton du garage comportant une pente inversée.
- g) Point 11 : Plancher du salon qui vibre.
- h) Point 13 : Porte double de l'accès au sous-sol déficiente.

F. *Objection déclinatoire - Points A-1, A-3, B-1 et D-2*

(1) Liminaire

(2) Analyse

G. *Points A-1 à D-2 – Avis du 29 novembre 2014*

- (1) Point A1 : Composition des murs non conforme.
- (2) Point A3 : Installation de la semelle non conforme.
- (3) Point B-1 Hauteur du solage.
- (4) Points C1 et C2 Gypse anti-feu, membrane et fermeture porte de séparation
- (5) Point D2 : Absence de balustrade.

**XI. NOTE SUR ORDONNANCES DU TRIBUNAL**

**XII. REMBOURSEMENTS**

**XIII. CONCLUSIONS PRINCIPALES**

**XIV. COÛTS D'ARBITRAGE**

**XV. DISPOSITIF**



## IDENTIFICATION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES :

**SYLVIE BELLEROSE ET BENOÎT DUTIL**  
Notre-Dame-des-Prairies (Québec)  
Attention: M<sup>e</sup> Jocelyn Ouellette  
6217, rue Laurendeau  
Montréal (Québec) H4E 3X8  
(« **Bénéficiaires** »)

### ENTREPRENEUR:

**CONSTRUCTIONS S.L. MARCOUX INC.**  
12712, boulevard Industriel  
Montréal (Québec) H1A 3V2  
(« **Entrepreneur** »)

### ADMINISTRATEUR :

**RAYMOND CHABOT,**  
**ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.**  
ès qualités d'administrateur provisoire  
du plan de garantie LA GARANTIE ABRITAT INC.  
Attention: M<sup>e</sup> Marc Baillargeon, Directeur  
CONTENTIEUX DES GARANTIES ABRITAT/GMN  
7333, Place des Roseraies, 3<sup>e</sup> étage  
Anjou (Québec) H1M 2X6  
Et M<sup>e</sup> Martin Thibault, par courtoisie  
(« **Administrateur** »)

## I. INTRODUCTION

- [1] La présente décision arbitrale s'inscrit en suivi d'une décision intérimaire sur moyen préliminaire déclinatoire (à la requête de l'Administrateur) rendue par le soussigné à ce dossier en date du 29 mars 2021 (« **Décision Arb0921** »). L'Administrateur s'opposait à ce qu'il alléguait être une réouverture du dossier en suivi d'une révocation de l'arbitre M. André Dugas (« **Dugas** »), lequel avait procédé à instruction au mérite mais n'avait pas pourvu à décision arbitrale s'en découlant.
- [2] Le Tribunal a rejeté la requête pour moyen préliminaire déclinatoire de l'Administrateur et conservé juridiction sur le mérite.
- [3] Aucune objection n'a été par la suite soulevée par les Parties quant à la compétence du Tribunal et juridiction a été confirmée.
- [4] Le Tribunal note que l'Entrepreneur a été radié d'office le 19 janvier 2017 et qu'il n'a été représenté à aucune étape du présent dossier, nonobstant diverses tentatives d'avis à son attention.



## **II. MANDAT ET JURIDICTION**

[5] La nomination du soussigné est en date du 8 janvier 2021, de même date que la révocation de l'arbitre Dugas. Dugas, alors avocat, fut saisi du dossier en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« **Règlement** ») adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), par nomination en date du 2 décembre 2016 et Instruction en Octobre 2017, le tout suite à réclamation pour couverture sous le plan de garantie au Règlement visé par les présentes (« **Garantie** » ou « **Plan** ») relativement à une demande d'arbitrage des Bénéficiaires au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (« **Centre** » ou « **CCAC** ») initialement reçue le 29 novembre 2016.

## **III. PIÈCES**

[6] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur et dont référence sera faite aux présentes sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé ou en continu suite à dépôt subséquent, et les Pièces déposées par les Bénéficiaires sont identifiées sous cote B- déposées pour mise en état ou en continu suite à dépôt subséquent lors de l'Instruction.

[7] Lorsqu'une même pièce est pourvue au Cahier de l'Administrateur et est aussi déposée par une partie, le Tribunal réfère à la cote attribuée à la pièce par l'Administrateur, tenant compte de l'article 109 du Règlement.

[8] Aucune objection quant à l'origine de la preuve documentaire ou à l'intégrité de l'information qu'elle porte n'a été soulevée.

## **IV. LE RÈGLEMENT**

[9] La Cour d'appel confirme dès 2004 que le Règlement est d'ordre public de protection<sup>1</sup>, tel que la Cour le confirme à diverses reprises par la suite.<sup>2</sup>

[10] Le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>3</sup> et conséquemment, le Tribunal se

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QCCA) para.11 et paras. 32 et 4 respectivement. La Cour fait alors référence aux articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

<sup>2</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développements* 2011 QCCA 56, paragr. 13, ainsi que *Consortium MR Canada Itée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 paragr.18.



réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

- [11] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue <sup>4</sup>. Le Tribunal peut d'autre part faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.<sup>5</sup>

## V. CHRONOLOGIE

- [12] Chronologie sommaire du dossier:

2013.04.21 : Formulaire de soumission et contrat d'entreprise (Pièce A-1)  
2013.05.14 : Acte de prêt hypothécaire résidentiel (Pièce A-2)  
2013.06.09 : Formulaire de soumission et contrat d'entreprise (Pièce A-3)  
2013.06.09 : Formulaire de soumission et de Contrat d'entreprise  
2013.06.09 : Contrat de garantie (Pièce A-4)  
2014.08.25 : Rapport d'inspection diagnostic (Pièce A-6) (« **Rapport G14** »)  
- - Photographies en liasse (Pièce A-7)  
2014.08.26 : Lettre de dénonciation (« **Avis 9/14** ») (Pièce A-5)  
2014.11.20 Visite d'inspection par l'Administrateur (A. Delage).  
2014.11.29 Lettre de dénonciation (« **Avis 11/14** ») (Pièces A-14 et B-2)  
2015.03.02 Décision initiale de l'Administrateur, sans inspection.  
2016.09.08 : Décision arbitrale, M<sup>e</sup> P. Boulanger (Pièce A-8)  
2016.11.01 : Décision de l'Administrateur (« **Décision Adm** ») (Pièce A-9)  
2016.12.02 : Demande d'arbitrage (Pièce A-10)  
2019.07.31 : Lettre de M<sup>e</sup> Sylvain Dorais au CCAC (Pièce A-11)  
2019.08.01 : Lettre réponse de M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot (CCAC) (Pièce A-12)  
2020.12.01 : Lettre de M<sup>e</sup> Benoit Marion au CCAC (Pièce A-13)  
2021.03.29 : Décision arbitrale intérimaire sur déclinatoire du soussigné.  
2021.05.05 : Appel-conférence de gestion de l'instance  
2021.07.15 : Substitution de procureur des Bénéficiaires, M<sup>e</sup> J. Ouellette *ad litem*  
2021.08.24 : Visioconférence  
2021.09.17 : Instruction, Visite des lieux  
2021.09.21 : Instruction  
2021.09.27 : Réception des plans d'argumentation des procureurs  
2021.09.29 : Instruction

---

<sup>3</sup> Articles 5 et 139 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.08) (« Règlement »).

<sup>4</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

<sup>5</sup> Idem, article 116 du Règlement.



## VI. LITIGE

[13] La Demande d'arbitrage des Bénéficiaires vise les Points n<sup>os</sup> 1 à 26 de la Décision Adm.

- Point 1 : Absence d'isolant et de remblai sous la dalle de béton du sous-sol;
- Point 2 : Déformation du faîte et ondulation du revêtement intermédiaire;
- Point 3 : Infiltration d'eau par le luminaire de l'entrée principale;
- Point 4 : Isolant de la toiture mal soutenu;
- Point 5 : Conduits de chauffage qui ne sont pas scellés dans la salle mécanique;
- Point 6 : Distance inadéquate entre le réservoir de propane et une fenêtre et conduit de gaz propane qui n'est pas isolé;
- Point 7 : Absence de crépi sur la fondation;
- Point 8 : Polyéthylène à retirer;
- Point 9 : Fissures à la dalle de béton du sous-sol;
- Point 10 : Dalle de béton du garage comportant une pente inversée;
- Point 11 : Plancher du salon qui vibre;
- Point 12 : Joints de scellant extérieurs déficients;
- Point 13 : Porte double de l'accès au sous-sol déficiente;
- Point 14 : Portes coulissantes du sous-sol difficiles à ouvrir;
- Point 15 : Fascia et contre-solin; avant-toit du garage comportant des ouvertures;
- Point 16 : Absence de contre-solin; jonction du revêtement extérieur et du revêtement de la toiture au-dessus des portes levantes du garage;
- Point 17 : Absence de scellant autour de la baignoire et de la douche de la salle de bain du sous-sol;
- Point 18 : Plancher de la douche de la salle de bain de la chambre des maîtres dont la pente est inadéquate;
- Point 19 : Fils électriques à découvert et fil apparent;
- Point 20 : Peinture intérieure endommagée à plusieurs endroits dans le bâtiment;
- Point 21 : Porte levante de la véranda nécessitant un ajustement et dont le seuil et le cadrage sont abîmés;
- Point 22 : Portes intérieures comportant des déficiences;
- Point 23 : Finition au pourtour des portes levantes du garage à compléter;
- Point 24 : Escalier entre le garage et la maison à compléter;
- Point 25 : Finition intérieure de certaines fenêtres du rez-de-chaussée à corriger;
- Point 26 : Chauffage déficient au sous-sol;





[14] Le Tribunal note d'une part que le procureur des Bénéficiaires réfère à d'autres éléments identifiés à la pièce B-4, soit les Points A-1 à D-2 (para. 11, plan argumentation) :

- Point A1 : Composition des murs au sous-sol non conforme;
- Point A-2 constitution du plancher du sous-sol;
- Point A3 : Installation de la semelle non conforme – sans vérification, épaisseur requise aux plans (10") non respectée;
- Point A4 : composition des murs extérieurs panneaux isolant 1" (r4) manquant;
- Point B-1 : hauteur du solage sous la porte patio.
- Point C-1 : gypse anti-feu et membrane anti-monoxyde de carbone au plafond et mur du garage manquants;
- Point C-2 : défectuosité de la fermeture automatique de la porte entre la résidence et le garage
- Point D-1 : composition du plancher du garage;
- Point D-2 : Absence de balustrade (non numéroté à la Pièce B-4, mais 3<sup>e</sup> paragraphe du Point D, et numéroté par les Parties comme D-2).

[15] Le Tribunal comprend d'autre part, entre autres par la description écrite détaillée du procureur de l'Administrateur sous son plan d'argumentation, que l'Administrateur formule une objection déclinatoire relativement à ces Points A-1, B-1, A-3 et D2.

[16] Les Bénéficiaires identifient des éléments additionnels à la pièce B-4 que ceux couverts aux Points A1, A3 et D2 qu'ils caractérisent au texte de vices cachés et que leur procureur caractérise de malfaçons à son plan d'argumentation. On y reviendra en plus de détails sous la rubrique '*Analyse et Motifs*'.

[17] L'Administrateur a accueilli la demande de réclamation des Bénéficiaires pour les Points 1 à 4 (Point 1 en partie seulement).

[18] Les Bénéficiaires en cours d'Instruction (17 septembre 2021) avisent retirer les Points suivants (numérotation de la Décision Adm) et dont confirmation sous Pièce B-18 ('Statut des Points en litige' - Excel) déposée le 20 septembre 2021.

8. Polyéthylène sur le béton du dessous du balcon à retirer
17. Absence de scellant autour de la baignoire et douche de la salle de bain du sous-sol
19. Fils électriques à découvert et fil apparent
20. Peinture intérieure endommagée à plusieurs endroits dans le bâtiment
22. Portes intérieures comportant des déficiences
23. Finition au pourtour des portes levante du garage à compléter
24. Escalier entre le garage et la maison à compléter
25. Finition intérieure de certaines fenêtres du rez-de-chaussée à corriger





## VII. PROCÉDURES PRINCIPALES ANTÉRIEURES

- [19] Les présentes découlent d'une première décision de l'Administrateur du 2 mars 2015 qui décline couverture du Plan relativement à l'immeuble unifamilial des Bénéficiaires (« **Bâtiment** »), décision renversée par décision arbitrale de M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, Arbitre, en date du 8 septembre 2016 (« **Décision Arb Boulanger** ») (Soreconi, dossier 150204001) (Pièce A-8) et d'une décision de l'Administrateur sous la plume de Madame Anne Delage, Inspectrice-conciliatrice en date du 1<sup>er</sup> novembre 2016 (« **Décision Adm** ») (n<sup>o</sup> 336418-1) (Pièce A-9).
- [20] La date de l'inspection par l'Administrateur identifiée à la Décision Adm de 2016 est du 20 novembre 2014 (soit de près de deux ans avant la Décision Adm et la trame factuelle et preuve documentaire et testimoniale à l'Instruction semble corroborer celle-ci mais n'explique pas le constat de l'Arbitre Me Boulanger au par. 2 de la Décision Arb Boulanger de septembre 2016 qui indique :
- « Cela dit, ces malfaçons n'ont pas été examinées par l'inspectrice-conciliatrice vu sa conclusion quant à l'absence de garantie. »
- et ordonne à l'Administrateur de se prononcer dans un délai de deux mois de sa décision arbitrale.
- [21] La Décision Adm sera suivie, le 29 novembre 2016, d'une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires (« **Demande Arb** »).
- [22] Tel que mentionné à la rubrique 'Mandat et Juridiction' aux présentes, la nomination du soussigné en date du 8 janvier 2021 est en suivi de la révocation de même date de l'arbitre Dugas.
- [23] Une décision intérimaire sur un premier moyen préliminaire déclinatoire de l'Administrateur sera rendue par le soussigné à ce dossier en date du 29 mars 2021 (Décision Arb0921).
- [24] Les Bénéficiaires pourvoient à substitution de procureurs (M<sup>e</sup> B. Marion, GWBR Avocats,) pour Brunet Greiss Avocats, M<sup>e</sup> Jocelyn Ouellette le 15 juillet 2021.
- [25] Par un nouvel avis de substitution daté du 14 septembre 2021, le procureur des Bénéficiaires avise être substitué à Brunet Greiss Avocats, à titre de procureur des Bénéficiaires.



## **VIII. FAITS PERTINENTS**

[26] Le Bâtiment est une résidence unifamiliale située à Notre-Dame-des-Prairies.

### *A. Décision Arb Boulanger*

[27] On retient divers éléments factuels de ce dossier sous la Décision Arb Boulanger dont ce qui suit sous la présente sous-rubrique, incluant citations.

[28] Il y a imbroglie quant aux contrats d'entreprise relativement à la construction du Bâtiment, soit initialement un contrat dont l'entrepreneur est alors 9214-8923 Québec Inc. f/a/s Construction Rénovation 55 en date du 21 avril 2013 (faisant *inter alia* référence à un contrat précédent de septembre 2012) (pièce A-1) et le contrat d'entreprise intervenu avec l'Entrepreneur daté du 9 juin 2013 (pièce A-3) (« **Contrat** »).

[29] La Décision Arb Boulanger s'adresse en partie à cet imbroglie.

[30] On note que le Contrat est sous formulaire pré-imprimé APCHQ (intitulé 'Formulaire de soumission et de contrat d'entreprise') alors que le contrat de garantie est sur formulaire pré-imprimé Abritat – tous deux datés du 9 juin 2013.

[31] Le prêteur hypothécaire fut Banque de Montréal sous acte daté du 14 mai 2013.

[32] La Décision Arb Boulanger pourvoit :

« [14] Le 9 juin 2013, alors que les travaux avaient débuté, un troisième contrat d'entreprise est signé, cette fois entre les bénéficiaires d'une part et, d'autre part, l'entrepreneur Constructions S.L. Marcoux Inc. (pièce A-3).

[15] ... La fin des travaux est prévue pour le 20 décembre 2013 (comparativement au 30 novembre 2013 suivant le contrat du 21 avril 2013, pièce A-1). »

[33] Et aussi d'intérêt plus particulier pour nos fins :

« [21] Il convient aussi de noter qu'en décembre 2013, lorsque les travaux ont été complétés à toutes fins pratiques, le dernier paiement par la Banque de Montréal, un chèque de 53 000.00\$ à l'ordre conjoint des bénéficiaires et de 9214-8923 Québec Inc. été remis par les bénéficiaires à monsieur Ottavi. »



- [34] David Ottavi est le représentant et signataire pour 9214-8923 Québec Inc. et 9214-8923 Québec Inc. est failli depuis le 14 avril 2015.
- [35] Et d'importance, (i) la preuve est silencieuse pourquoi le paiement qualifié de dernier paiement précité est à 9214-8923 Québec Inc. et non à l'Entrepreneur (ii) d'autre part, la preuve testimoniale non contredite est que les Bénéficiaires n'ont eu aucun contact avec l'Entrepreneur subséquemment à décembre 2013, et d'abondant (iii) l'État des renseignements au Registre des entreprises (Québec) (« **Cidreq** ») indique que la dernière déclaration de mise à jour de l'Entrepreneur est d'octobre 2013 (et radié d'office en 2017 suite à avis de défaut de 2016) et selon le Registre des dossiers de faillite et d'insolvabilité (Canada), failli sous procédure en date d'avril 2015.
- [36] Si on y ajoute la preuve des efforts sans succès des Bénéficiaires afin de transmettre avis et dénonciation à l'Entrepreneur (voir en plus de détails ci-dessous) il est clair pour le Tribunal que l'Entrepreneur a abandonné le chantier le ou avant le mois de décembre 2013 et que cette situation est certes connue de l'Administrateur dès 2014 qui d'autre part confirme en cours d'instance que l'Entrepreneur est désaccrédité par l'Administrateur depuis janvier 2014.

## B. *Décision Adm*

- [37] La Décision Adm fixe réception du Bâtiment au 12 décembre 2013, prenant en considération que les Bénéficiaires « ... ont versé à l'entrepreneur le montant final de la somme qu'ils [ndlr les Bénéficiaires] retenaient ».
- [38] On comprend de la Décision Arb Boulanger que cette date serait le dernier versement par le prêteur hypothécaire auquel réfère l'arbitre M<sup>e</sup> P. Boulanger.
- [39] Les Bénéficiaires mandatent InspectoMax pour inspection du Bâtiment et rapport, sous la plume de MM. Julien Belleau Germain et Armand Germain, daté du 25 août 2014, intitulé « Rapport d'inspection diagnostic » (Pièce A-6) (« **Rapport Germain14** ou quelquefois **Rapport G14**»), et une version intitulée 'Rapport d'expertise' sous mandat des Bénéficiaires pour '... effectuer une expertise technique relativement aux points soulevés du litige concernant la construction' du Bâtiment [ndlr description du mandat au rapport] en date du 12 septembre 2021 ( Pièce B-14 en liasse) qui a aussi été caractérisé de rapport amendé du Rapport G14 (« **Rapport G21** »).



## **IX. QUESTIONS PRINCIPALES EN LITIGE**

- [40] On retrouve tant aux objections déclinatoires qu'aux prétentions des Parties ainsi que sous les plaidoiries respectives de nombreuses questions, soit de droit ou mixtes de faits et de droit, dont ce sommaire des questions principales se doit d'être complété par les sections respectives plus détaillées des présentes.
- [41] *Quelle est la version applicable du Règlement dans les circonstances?*
- [42] *Quelle est la date de réception du Bâtiment alors que la Décision Adm fixe postérieurement celle-ci à une fin estimée des travaux ? Quelle portée doit-on donner à 'l'acte' requis par la définition de réception au Règlement pour un bâtiment non détenu en copropriété divise, ainsi qu'à l'art. 2110 C.c.Q.?*
- [43] *Les obligations de l'Entrepreneur dans un contexte de contrat d'entreprise sont-elles généralement des obligations de résultat ou des obligations de moyens?*
- [44] *Quelles sont les conséquences d'un non-respect de plans et devis dans le cadre de l'application du Règlement?*
- [45] *Comment concilier, s'il en est, une discordance entre un délai de dénonciation et un délai de découverte ou de survenance d'une malfaçon ou vice au sens du Règlement? Et la caractérisation des malfaçons ou vices dans un cadre de réparation (travaux correctifs)? Et la distinction, s'il en est, entre parachèvement et travaux correctifs au sens du Règlement?*
- [46] *S'il y a conclusion d'un non-respect par les Bénéficiaires d'un délai de recours ou de mise en œuvre, quel est l'impact dans les circonstances présentes des dispositions de l'art. 19.1 du Règlement ?*
- [47] *L'argument d'une mésentente contractuelle entre un entrepreneur et un bénéficiaire résulte-t-il en une exclusion de compétence du Tribunal ?*
- [48] *Dans le cadre des présentes, la compétence du Tribunal est-elle exclue par une absence de décision de l'Administrateur sur un point particulier de réclamation? Et est-il requis un renvoi à l'Administrateur pour fins de mise en œuvre de la Garantie, plus particulièrement relativement à la procédure sous l'article 18 du Règlement ?*
- [49] *Quels sont les paramètres des critères de travaux nécessaires, urgents et conservatoires pour fins de remboursement de coûts aux Bénéficiaires?*



## **X. ANALYSE ET MOTIFS**

- [50] Les procureurs respectifs ont déposé des plans d'argumentation écrits, précis, détaillés et d'à propos, ce que le Tribunal apprécie.
- [51] Avant de s'adresser aux points de réclamation, et tel que soulevé en argumentation, il est nécessaire de répondre à deux questions d'ensemble, soit de confirmer la version du Règlement qui s'applique aux présentes et, par la suite et conséquemment, à fixer la date de réception du Bâtiment.
- [52] Subséquemment, les prétentions des Parties seront identifiées respectivement sous l'analyse des Points par le Tribunal.

### **A. Version applicable du Règlement**

- [53] Le procureur de l'Administrateur cite l'affaire *Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. Doyle et GAMM* 2021 QCCS 4032 où la Cour cite et confirme les ratios de deux décisions arbitrales du soussigné soit les affaires *Rousseau*<sup>6</sup> et *SDC Le Mir*<sup>7</sup> quant à la détermination de la version du Règlement applicable, en suivi entre autres de la décision *Abritat c. Régie du bâtiment du Québec*.<sup>8</sup>
- [54] C'est donc, tel que plaide le procureur de l'Administrateur, et le procureur des Bénéficiaires en convient, que la version du Règlement applicable est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit pour nos fins la version en vigueur du 15 juin 2012 au 15 janvier 2014 (ndlr : de plus, il n'y a pas d'amendements aux dispositions applicables aux présentes sous la version immédiatement subséquente du Règlement – préalable au 1<sup>er</sup> janvier 2015).

### **B. Date de réception du Bâtiment**

- [55] Les Parties ont des positions opposées sur la date de réception du Bâtiment; cette détermination a des conséquences différentes pour les Parties respectivement et donc est certes un des cœurs du litige.
- [56] Selon la Décision Adm sous ses 'Considérants', les Bénéficiaires « ... occupent le bâtiment depuis le 28 octobre 2013, date à laquelle ils ont emménagé ».

---

<sup>6</sup> AZ-51526030.

<sup>7</sup> 2019 CanLII 102575.

<sup>8</sup> *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.). VOIR aussi *PricewaterhouseCoopers Inc. c. Desjardins* 2019 QCCS 513 (S. Vaillancourt, j.c.s.), par 49 et seq.



[57] La preuve est contradictoire devant le Tribunal quant à une date où les Bénéficiaires ont 'occupé' ou 'emménagé' le 28 septembre ou 28 octobre 2013 (à l'Instruction en témoignage d'un Bénéficiaire il y a mention d'une occupation au 28 septembre 2013).

[58] Toutefois, Il n'est pas contesté que les Bénéficiaires occupaient le Bâtiment en décembre 2013.

#### (1) Position de l'Administrateur – réception du Bâtiment

[59] L'Administrateur à la Décision Adm fixe cette date au 12 décembre 2013 prenant en considération (i) que le dernier paiement final à l'Entrepreneur est à cette date, et (ii) considère que c'est « ... la date à laquelle les travaux ont été, à toutes fins pratiques, terminés ».

#### (2) Position des Bénéficiaires – réception du Bâtiment

[60] Les Bénéficiaires soumettent (i) qu'il n'y a pas eu d'inspection avant la réception et (ii) que la réception du bâtiment n'a eu lieu que le 26 août 2014, date de l'avis de dénonciation (Pièce A-5) envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur avec copie du Rapport G14.

#### (3) Disposition réglementaire (art. 17) et inférences

[61] Le Règlement stipule sous la rubrique 'Mécanisme de mise en oeuvre de la garantie' :

« 17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

L'inspection doit être différée lorsque la réception du bâtiment intervient après la fin des travaux. »

D. 841-98, a. 17

[62] Tel que précité, la Décision Arb Boulanger (paragr. 21) note que ce paiement final fut par voie d'un chèque (par le prêteur hypothécaire, Banque de Montréal) de 53 000,00\$ à l'ordre conjoint des Bénéficiaires et de 9214-8923 Québec Inc. remis par les Bénéficiaires à monsieur Ottavi.

[63] Tenant pour avérés les faits soulignés à la Décision Arb Boulanger à ce sujet, le Tribunal ne peut toutefois inférer tel que notre collègue M<sup>e</sup> Boulanger infère





(précité) que les travaux sont complétés « ... en décembre 2013, lorsque les travaux ont été complétés à toutes fins pratiques... »,

- [64] D'une part, le Tribunal n'a pas le bénéfice entier de la preuve alors soumise à l'instruction de la Décision Arb Boulanger, mais, significativement pour nos fins, le Tribunal bénéficie de sa visite des lieux, des constats sur ce qui clairement n'a pas été complété par l'Entrepreneur avant qu'il abandonne le chantier et pour nos fins ce qui affecte (ou affectait avant correctifs) l'habitabilité du Bâtiment.
- [65] En effet, le Tribunal bénéficie aussi des descriptifs au Rapport Germain14 mais plus encore des photographies contenues, et, pour certains aspects, du témoignage de J.B. Germain, un des auteurs du Rapport G14 et auteur du Rapport Germain21, ce qui permet pour le Tribunal un constat de l'état des lieux par inférence aux dates sous étude.
- [66] Cette inférence est par présomption de faits<sup>9</sup> soit inférer l'existence d'un fait inconnu à partir de faits connus, ces derniers étant des indices établis selon une balance des probabilités, tel que nous le rappelle notre Cour d'appel récemment (2022, l'affaire 'Dunkin')<sup>10</sup> reprenant l'analyse de l'Hon. A. Lamer (alors de la Cour d'appel, par la suite Juge en chef de la Cour Suprême) dans l'affaire *Longpré*<sup>11</sup>, le tout tel que confirmé par la Cour Suprême en 2015 dans l'affaire *Hinse*<sup>12</sup>.
- [67] De cette inférence par le constat de l'état présent d'une part, et les photographies et descriptifs du Rapport G14, d'autre part, le Tribunal peut à tout le moins – sans distinction toutefois entre l'état en décembre 2013 et août 2014 (mais cette distinction n'est pas requise pour les fins présentes) – bien saisir (au sens de l'art. 2849 C.c.Q.) l'état du Bâtiment et son habitabilité (incluant les paramètres de l'usage auquel on le destine) en décembre 2013.

#### (4) Réception de l'ouvrage vs Fin des travaux

- [68] En premier, remarquons que la Décision Adm (et de même la Décision Arb Boulanger) s'appuie sur le concept de travaux terminés – repris plutôt en partie à la définition de 'fin des travaux' au Règlement (qui reprend d'autre part le concept « d'usage auquel on le destine » que l'on retrouve aussi à l'art. 2110 C.c.Q.) – pour

---

<sup>9</sup> 2846. La présomption est une conséquence que la loi ou le tribunal tire d'un fait connu à un fait inconnu.

<sup>10</sup> 2968-7654 *Québec inc. c. 3089-8001 Québec inc.*, 2022 QCCA 91.

<sup>11</sup> *Longpré v. Thériault*, [1979] C.A. 258, p. 262.

<sup>12</sup> *Hinse v. Canada (Attorney General)*, 2015 SCC 35, para. 71.





fixer la réception du Bâtiment alors que le Règlement prévoit une définition distincte de 'réception du bâtiment', qui importe aussi l'usage auquel on le destine, mais qui en tout premier lieu s'attache à l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter celui-ci.

a) Analyse du concept de réception

[69] Le Règlement prévoit à la sous-section 'Couverture de la garantie' (applicable dans les circonstances) des définitions d'intérêt utiles:

« 8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

« fin des travaux »: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

« parachèvement des travaux »: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

« réception du bâtiment »: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger. »

D. 841-98, a. 8.

(nos soulignés)

[70] Pour fins d'interprétation, le *Code civil* apporte un premier élément à considérer, à l'alinéa 2110 (1) C.c.Q.<sup>13</sup> qui adresse l'obligation du client (pour nos fins, les Bénéficiaires) de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux, et définit la réception à son alinéa 2:

« La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve. »

[71] Quelle portée doit-on donner à 'l'acte' requis par la définition de réception, tant au Règlement qu'à l'art. 2110 C.c.Q.?

---

<sup>13</sup> **2110.** Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.



[72] Dans l'affaire *D&S Decors Inc. c. Anna Mandravelos et al.*<sup>14</sup>, l'Hon. A-M. Trahan cite avec approbation le Pr Vincent Karim comme suit:

« La réception est un acte volontaire et unilatéral par lequel le client déclare accepter l'ouvrage [...] Il n'est pas nécessaire de constater l'acceptation de l'ouvrage par écrit. Celle-ci peut être verbale ou résulter d'un geste ou d'un acte démontrant l'intention et la volonté du client de recevoir l'ouvrage. »

(nos soulignés)

[73] Dans l'affaire *Côté c. MS Construction enr.*<sup>15</sup>, il est stipulé que :

« La réception de l'ouvrage peut être formelle ou tacite. Elle est tacite lorsqu'elle découle de la conduite des parties. »

[74] Cet énoncé de l'affaire *Côté* est spécifiquement récemment repris, en 2021, dans l'affaire *Adore c. L2 Construction*<sup>16</sup>.

#### b) Distinction entre réception et fins des travaux

[75] L'Administrateur s'étant appuyé sur la 'fin des travaux' sous sa détermination de la 'réception du Bâtiment', il est opportun de distinguer ces deux concepts, alors d'ailleurs que le législateur prévoit spécifiquement deux définitions distinctes à l'article 8 du Règlement (précité).

[76] Le Contrat est un contrat d'entreprise ('*cost plus*'), soit à coûts majorés.

[77] Dans une affaire de contrat pour services professionnels (avocats), la Cour Suprême<sup>17</sup> nous enseigne (2017) sous la plume de l'Hon. C. Gascon, J. répondant à un argument d'une partie qui compare 'fin des travaux' à 'fin de mandat :

[22] Le C.c.Q. ne se réfère à la notion de « fin des travaux » que dans le contexte des contrats d'entreprise, lesquels visent la réalisation d'un ouvrage matériel ou intellectuel (art. 2098 C.c.Q.).

La notion d'ouvrage n'est pas définie par le Code, mais l'art. 2110 C.c.Q. tend à indiquer qu'elle désigne un produit fini, qui est complété à un moment précis auquel le client en prend livraison. Le Code prévoit notamment un régime particulier pour les ouvrages à caractère immobilier (art. 2117 à 2124 C.c.Q.).

(nos soulignés)

<sup>14</sup> 2006 QCCS 4376, paragr. 65.

<sup>15</sup> 2010 QCCQ 14415, paragr. 22.

<sup>16</sup> 9329-5384 *Québec inc. (Cosmétiques Adore) c. L2 Construction inc.* 2021 QCCQ 93, note 43.

<sup>17</sup> *Pellerin Savitz s.e.n.c.r.l. c. Guindon* [2017] 1 RCS 575



[78] La Cour Supérieure dans l'affaire *Beauchemin* (2020) <sup>18</sup> citant en appui diverses autres décisions judiciaires :

« [30] La détermination de la fin des travaux est une question de fait qui s'analyse selon une norme objective. L'occupation de l'immeuble ne permet pas nécessairement de conclure à la fin des travaux [15] »

**Ndlr** : [15] 9321292 *Canada inc. (Développement Sérénité) c. 9313-2876 Québec inc. (QT Design & construction)*, 2018 QCCS 3863, par. 81 et 82.

(nos soulignés)

« [31] Il n'y a généralement qu'une seule fin des travaux et elle a lieu lorsque ceux-ci sont complétés en vertu du contrat ainsi que des plans et devis :

[...] Pour qu'il y ait fin des travaux, il faut que l'ouvrage soit terminé entièrement. En d'autres termes, tous les travaux, qu'ils soient prévus dans le contrat principal ou dans les sous-contrats, doivent être exécutés et ce, indépendamment de la phase des travaux à laquelle l'entrepreneur, l'ouvrier, le sous-entrepreneur et le fournisseur de matériaux, a participé.[16] »

**Ndlr** : [16] [...] *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*, 2020 QCCA 91 – par. 34, note 13. Voir à ce propos les critères de qualification énoncés par ex. dans : 9033-5985 *Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau Itée*, 2017 QCCA 980, par. 12-13. Voir aussi : *Hydro-Québec c. Construction Kiewit Cie*, 2014 QCCA 947, par. 82.

(nos soulignés)

[79] Comment peut-on saisir que lors de l'inspection par l'Administrateur (20 novembre 2014) '... que les travaux sont complétés en vertu du contrat et des plans et devis' (*Beauchemin* précité, par. 21) – et plus est, d'un état de fait de près d'un an auparavant (décembre 2013)?

[80] Le Tribunal est d'avis et a constat de visite très différent.

[81] La doctrine, entre autres sous la plume (2013) de l'auteur Deslauriers <sup>19</sup>:

« 2156. Bien que la réception des travaux puisse être concomitante à la fin des travaux, il importe de les distinguer. La fin des travaux résulte de l'accomplissement des travaux prévus au contrat et de l'usage du bien réalisé aux fins auxquelles il est destiné. Par contre, la réception des travaux est l'acceptation des travaux réalisés, comme étant conformes au contrat. »

(nos soulignés)

<sup>18</sup> *Beauchemin c. Structures Modulmax inc.* 2020 QCCS 2637, par. 30 et 31.

<sup>19</sup> DESLAURIERS, Jacques *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2013. par. 2156.



[82] De même, le Pr Karim plus récemment (2020) approche le sujet<sup>20</sup> et souligne la distinction :

« 1245. Il importe de ne pas confondre la notion de « réception de l'ouvrage » avec celle de « fin des travaux ». Il s'agit de deux événements qui se distinguent quant aux conséquences, bien qu'ils coïncident parfois dans le temps. »

[83] De plus, et d'abondant (car le Tribunal est d'avis subsidiairement que le Bâtiment n'était pas prêt pour l'usage destiné en décembre 2013), la Cour d'appel non seulement distingue les deux concepts, mais une lecture des affaires *Brochu c Genworth* et de *Roy c Joly*<sup>21</sup>, (toutes deux de notre Cour d'appel, dont une décision récente en 2017 – telles que citées par le Pr Baudouin, au *Code civil du Québec annoté* (éd. 2021) sous l'article 2110 C.c.Q.) enseigne une primauté dans l'analyse des circonstances quant à l'art. 2110 C.c.Q. retenant que, en présence de plans et devis, on doit s'attarder en premier lieu à l'élément « réception ».

#### (5) Conclusion – réception du Bâtiment

[84] Tenant compte *inter alia* que la réception est un acte volontaire et unilatéral d'un bénéficiaire et (i) des constats par le Tribunal lors de sa visite des lieux (incluant si requis pour nos fins qu'il n'y avait pas fins des travaux au sens du Règlement), (ii) de la preuve au dossier et de l'inférence sous présomption de faits (à la discrétion du Tribunal 2846 C.c.Q.) soulignée aux présentes, et (iii) de la distinction qui clairement s'applique entre réception et fins des travaux, le Tribunal considère et fixe la réception du Bâtiment au 25 août 2014.

### **C. Entrepreneur - Obligation de moyen ou de résultat**

[85] Les obligations de l'Entrepreneur dans un contexte de contrat d'entreprise sont-elles généralement des obligations de résultat ou des obligations de moyens?

---

<sup>20</sup> KARIM, Vincent *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4e édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, par. 1245 et 1251.

<sup>21</sup> *Constructions Pierre Brochu inc. c. Compagnie d'assurances et d'hypothèques Genworth Financial Canada*, (C.A., 2017-08-29), 2017 QCCA 1275, *a contrario* par. 12 qui se tourne alors en absence de plans et devis vers le concept d'usage pour lequel l'immeuble est destiné. *Briqueurs Lucien Roy et Fils inc. c. Construction Gérard Joly inc.*, (C.A., 1997-12-18), SOQUIJ AZ-98011079, J.E. 98-138, [1998] R.D.I. 6, REJB 1997-04165, 1997 CanLII 10274 (QC CA)



## (1) Nature de l'obligation

[86] L'article 2100 C.c.Q. est d'ordre public et stipule :

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

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

[87] L'entrepreneur en construction est tenu à une obligation de résultat (sauf stipulation contractuelle spécifique au contraire) tel qu'enseigne une jurisprudence constante, de même qu'à des obligations d'information et de conseil.

[88] Dans l'affaire *Martel*<sup>22</sup> (Hon. G. Beaugé) la Cour, dans un cadre de malfaçons apparentes :

[82] L'entrepreneur en construction doit livrer un ouvrage non seulement conforme aux plans et devis, mais aussi aux usages et règles de son métier. Devant s'assurer de la solidité de l'ouvrage, « il est généralement tenu à une obligation de résultat, à moins de stipulation contraire (...) »

[83] Cette obligation rend suffisante la démonstration des malfaçons apparentes, sans que soit nécessaire la preuve d'une faute. [...] »

(nos soulignés)

[89] La doctrine est aussi au même effet tel que le souligne le P<sup>r</sup> Karim à son ouvrage *Contrats d'entreprise* et citant une jurisprudence nombreuse :

« L'exécution d'un ouvrage en tous points conforme ne signifie pas nécessairement une exécution conforme seulement aux obligations prévues au contrat et aux spécifications prévues dans les plans et devis, mais aussi conforme aux règles de l'art et aux usages. [...] En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat »<sup>23</sup> (nos soulignés)

[ndlr : l'auteur citant les décisions en note <sup>24</sup> ci-dessous].

<sup>22</sup> *André Martel c. Martin Ouellette et al*, 2008 QCCS 3860.

VOIR aussi au même effet, *Stevens c. Construction Joma inc.*, 2010 QCCS 6028.

<sup>23</sup> KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrats de prestation de services et l'hypothèque légale*, Éd. Wilson & Lafleur, 2<sup>e</sup> édition, 2011, paragr. 248.

<sup>24</sup> *Motel Lévesque inc. c. Industries Desjardins Itée*, AZ-97021094, J.E. 97-246 (C.S.); *Assurance mutuelle des fabriques de Montréal c. Constructions Loracon inc.*, AZ-50427814, 2007 QCCQ 3215; *Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)*

Décision - Dossier n° : S16-112901-NP

M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre

2022.06.06



## (2) Conformité aux plans et devis

[90] Il y a une longue tradition qu'une dérogation aux plans et devis emporte, selon le cas, malfaçon (2120 C.c.Q.) ou vice, soit vice caché (1726 C.c.Q.), ou vice de construction (2118 C.c.Q.).

[91] Dans l'affaire *Contré* en Cour d'appel <sup>25</sup> l'Hon. Brossard, j.c.a. (dissident sur autre motif, mais en accord avec la majorité) commente :

« À mon avis, toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non. »

(nos soulignés)

[92] Cet énoncé de *Contré* est spécifiquement repris de nouveau par la Cour d'appel sous la plume de l'Hon. A. Denis dans l'affaire *Rousseau*. <sup>26</sup>

[93] De plus, la Cour d'appel ajoute dans l'affaire *RSR c. Acier St-Denis* :

« Celui-ci [ndlr° entrepreneur] ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis pour nier sa responsabilité s'il n'a pas réalisé l'ouvrage conformément aux règles de l'art.

(*Giustini c. Expo ornamental inc.*, 2007 QCCA 417 au para. [7] ; et *Nardolillo c. Caruso*, J.E. 87-710 (C.A.)). »

(nos soulignés)

[94] Les auteurs J. Edwards (maintenant de la Cour Supérieure) et M. Ignacz dans *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* soulignent, reprenant les termes de l'art. 2100 C.c.Q. (rappelons-le, d'ordre public), et concluent :

« Dans le même sens, l'entrepreneur est tenu de livrer un ouvrage conforme aux plans et devis. [...] Au demeurant, il doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant. »

---

*Compagnie d'assurances St-Paul/St-Paul Fire & Marine Insurance Company c. SNC-Lavalin inc.*, 2009 QCCQ 56; la Cour d'appel (2011 QCCA 1551) statue que les intimés (*SNC-Lavalin*) n'ont pas rendu leurs services en respectant les règles de l'art, que la Cour stipule être dès le moment de la conception des plans du bâtiment.

<sup>25</sup> *Contré c. L.B.C. Entrepreneur Général Inc. et Gagnon* 1998 CanLII 13272 (QC CA)

<sup>26</sup> *Rousseau c. 2732-1678 Québec inc.*, 1999 CanLII 13358 (QC CA)





### (3) Fardeau de preuve

[95] Dans un cadre d'activité de construction, et encore plus lorsqu'il s'agit d'un contrat avec plans et devis, on peut identifier l'obligation de résultat et le fardeau de preuve correspondant comme :

« Obligation de résultat – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire <sup>27</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable. » <sup>28</sup>

(nos soulignés)

#### **D. Objection déclinatoire de l'Administrateur - délai**

[96] L'Administrateur plaide objection déclinatoire quant aux Points A-1, A-3, B-1 et D-2 (« **Points ABD** ») et nous adresserons cet aspect sous la rubrique *Objection déclinatoire - Points A-1, A-3, B-1 et D-2* ci-dessous, mais en premier lieu le Tribunal s'adresse à l'objection déclinatoire quant aux allégués de non-respect du délai de dénonciation.

[97] L'Administrateur plaide objection déclinatoire relativement aux Points 9, 10, 11, 14, 15 et 16, et Point A-1 (qui sera aussi autrement traité tel qu'indiqué, à un rubrique subséquente), à l'effet que les délais de mise en œuvre de la garantie n'ont pas été respectés, ce qui réfère principalement aux délais de dénonciation (alors sous la version applicable du Règlement, de six (6) mois de la découverte ou survenance, selon le cas).

#### (1) Interprétation

[98] Afin d'asseoir l'analyse des diverses dispositions du Règlement tant pour les fins des délais de dénonciations et des concepts de découverte, qui seront aussi d'utilité pour les questions soulevées par l'objection déclinatoire sur les Points ABD, que pour l'analyse de l'art. 19.1 du Règlement, une brève revue des principes et règles d'interprétation (de valeur supplétive <sup>29</sup>) qui guident le Tribunal est d'intérêt.

<sup>27</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: 2911663 *Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.); *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.).

<sup>28</sup> BAUDOIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 1027, paragr. 1-1251.

<sup>29</sup> CÔTÉ, Pierre-André avec la collab. de Stéphane BEAULAC et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, paragr. 134 et 136.





[99] En primauté de ces méthodes, une première balise se retrouve à la *Loi d'interprétation* (Québec) (« **L.I.** »)<sup>30</sup>:

« 41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

« 41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. »

[100] La Cour Suprême du Canada a maintes fois repris l'application du modern principle qui fait consensus en tant que méthode d'interprétation législative depuis l'arrêt *Stuart Investments Ltd.* citant E.A. Driedger *Construction of Statutes* (2e éd. 1983, à la p. 87) « [...] qui y énonce la règle moderne de façon brève »:

[TRADUCTION] Aujourd'hui il n'y a qu'un seul principe ou solution: il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'esprit de la loi, l'objet de la loi et l'intention du législateur. »<sup>31</sup> (nos soulignés)

[101] Cette approche est d'ailleurs demeurée le fer de lance de l'interprétation des lois depuis l'affaire *Stuart* dans de nombreuses décisions de la Cour Suprême<sup>32</sup>, et même très récemment en Décembre 2021<sup>33</sup> dans une affaire d'interprétation de l'expression 'entreprise' au sens des lois fiscales sous la plume de l'Hon. S. Côté, J. (décision unanime, banc de 7) qui écrit d'emblée :

« [3] [...] Ces mots doivent être interprétés en suivant leur sens ordinaire et grammatical et de manière à s'harmoniser avec leur contexte global et les objets de la LIR. » (ndlr : LIR : *Loi de l'Impôt sur le Revenu*). (nos soulignés)

[102] Un compendium de l'interprétation contextuelle et de l'interprétation large et libérale de l'art. 41 de la *Loi d'interprétation* envisagées comme deux aspects d'une seule et même approche, soit la méthode téléologique, recherchant le but, objet et finalité du texte législatif, dans un contexte global afin de permettre de supporter son esprit, l'intention du législateur, sa *ratio legis*, tenant que le

<sup>30</sup> *Loi d'interprétation* L.R.Q. c. I-16.

<sup>31</sup> *Stuart Investments Ltd. c. La Reine*, [1984] 1 R.C.S. 536, p. 578 (j. Estey).

<sup>32</sup> *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21. VOIR au même effet dans un cadre autre que législation fiscale, *Harvard College c. Canada (Commissaire aux brevets)* [2002] 4 RCS 45, 154.

<sup>33</sup> *Canada c. Loblaw Financial Holdings Inc.*, 2021 CSC 51, Jugement rendu le 3 décembre 2021 ( j. Côté unanime).



Règlement est d'ordre public de protection<sup>34</sup> ce que la Cour d'appel confirme en 2011 sous la plume de l'Hon. Rochon :

« En l'espèce, ce plan de garantie est au bénéfice des personnes qui ont conclu un contrat avec un entrepreneur pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf. »<sup>35</sup> (nos soulignés)

le tout permettant une emphase sur une ou plusieurs des méthodes d'interprétation selon les circonstances.

## (2) Délai de dénonciation

[103] On retrouve à l'art. 10 du Règlement alors en vigueur, et applicable :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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;

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, 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.

D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1

(nos soulignés)

<sup>34</sup> Op. cit. *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, aux paragr. 32 et 4 respectivement. La Cour fait alors référence aux articles 3, 4, 5, 105, 139 et 140 du Règlement.

<sup>35</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, paragr. 10. Rochon, j.c.a.



### a) L'avis

[104] L'avis de dénonciation se doit d'être par écrit, est impératif et de nature essentielle. Une analyse et motifs se retrouve en plus de détails à ce sujet à la rubrique *Objection déclinatoire - Points A-1, A-3, B-1 et D-2* ci-dessous.

### b) Rigueur et déchéance

[105] La jurisprudence arbitrale (dont diverses décisions du soussigné, citées par d'autres arbitres à diverses occasions) <sup>36</sup> a confirmé sous la version du Règlement applicable aux présentes, que les dispositions de l'art. 10 (ou art. 27 au même effet) prévoyait un délai de rigueur et de déchéance de six (6) mois et que si ce délai n'était pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du Plan et son droit à l'arbitrage qui peut en découler était respectivement éteint, forclos et ne pouvait être exercé.

[106] Conséquemment, alors, ce délai de dénonciation maximum de six (6) mois aux paras. 3, 4 et 5 respectivement de l'art. 10 du Règlement, est applicable aux :

- malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception (visées aux art. 2113 et 2120 C.c.Q.),
- vices cachés (au sens de l'art. 1726 ou de l'art. 2103 C.c.Q.),
- vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol (au sens de l'art. 2118 C.c.Q.)

et ne peut en aucune circonstance être sujet à suspension, interruption ou extension, que ce soit par équité sous l'art. 116 du Règlement ou autrement.

[107] Il sera requis de confirmer les paramètres applicables aux malfaçons, vices cachés et vices au sens de 2118 C.c.Q. afin de cerner le concept de découverte, et si requis de survenance ainsi que le concept de la manifestation graduelle. Préalablement, adressons l'approche des Bénéficiaires relativement à l'application de l'art. 19.1 du Règlement.

---

<sup>36</sup> *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 5 mai 2008, Soreconi No. 070821001; *SDC 2700 Charlemagne c. Constructions Galco inc.*, 2010 CanLII 43339 ; *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, (*Construction Sebelan*), 2009 CanLII 84644, Guy Pelletier, Arbitre, citant quant à cette question, une décision du soussigné et *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant diverses autres décisions arbitrales au même effet.



c) La Garantie - délai de recours ou de mise en œuvre par les Bénéficiaires et l'art. 19.1 du Règlement.

[108] Le procureur des Bénéficiaires plaide subsidiairement que s'il y a conclusion d'un non- respect d'un délai de dénonciation, ils bénéficient des dispositions de l'art. 19.1 du Règlement :

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre 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 oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an. D. 39-2006, a. 8

[109] Brièvement, les articles et paragraphes mentionnés à l'art. 19.1, sont :

art. 17 – précité – prévoit inspection avant réception,  
art. 17.1 ne trouve pas application dans nos circonstances,  
art. 18 couvre la procédure et les délais de dénonciation et d'inspection subséquente et son rapport subséquent, et les conséquences de la décision de l'Administrateur,  
art. 66 ne trouve pas application dans nos circonstances,  
art. 69.1 transmission d'un document explicatif dont la preuve est silencieuse,  
art. 132 à 137, les règles relatives au contrat de garantie et son contenu, et les paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II du Règlement (paragr. 12 et 13 ne s'adressent qu'aux copropriétés, paragr. 14 avis par l'entrepreneur dans un cadre de bénéficiaire inconnu,

et à cette annexe II du Règlement qui découle de l'art. 78 (3) du Règlement et établit des engagements de l'entrepreneur, le paragr. 18 se lit :

« 18° à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier; »

D. 841-98, Ann. II; D. 39-2006, a. 29

[110] Il est exact que l'art. 19.1 s'applique dans les circonstances, tant considérant les dispositions de l'art. 17 du Règlement que les paragraphes 13 et 18 de l'Annexe II du Règlement.

[111] Tel que souligné par le procureur des Bénéficiaires, l'Administrateur n'a pas démontré que ce manquement n'avait eu une incidence sur le non-respect du délai, fardeau qui lui incombe en conformité de l'art. 19.1.



[112] Notons ce que la P<sup>re</sup> Lauzière confirme – et ceci a un impact sur notre analyse :

« La première règle qui se profile est celle de l'unité du texte, selon laquelle la loi forme un tout, dont l'unité se dégage à partir de plusieurs éléments du texte. [...]

C'est aussi en vertu de cette règle [*ndlr* art. 41.1 L.I.] que l'emploi du même mot à plusieurs reprises dans le texte de loi fait présumer que le législateur a voulu lui donner partout la même signification et, a contrario, que l'emploi de mots différents fait présumer que le législateur a voulu leur donner des significations différentes. »<sup>37</sup>

[113] Une lecture attentive de l'art. 19.1 : « Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ... » est toutefois requise.

[114] On retrouve le délai de recours sous la rubrique « V. Recours » de la § 1, de la Section II, du Règlement et le délai de mise en œuvre de la garantie sous la rubrique « IV. Mécanisme de mise en œuvre de la garantie » de la § 1, de la section II, alors que les délais de dénonciation depuis une découverte sous étude (de l'art. 10) se retrouvent toutefois sous la rubrique « I. Couverture de la garantie » de la § 1, de la section II.

[115] Le Législateur a choisi de séparer et distinguer la couverture de la Garantie, le droit à son application, de sa mise en œuvre subséquente et d'utiliser des mots et expression différentes pour assurer leur significations distinctes.

[116] Les articles 8 et suivants du Règlement, incluant l'art. 10, cristallisent le droit d'un bénéficiaire à la Garantie, à son application, alors que, *inter alia*, l'art. 19.1 s'inscrit dans une séquence subséquente d'une trame tant juridique que factuelle, soit la mise en œuvre ou le recours en découlant, et conséquemment ne s'applique pas au délai de rigueur et de déchéance de l'art. 10 du Règlement.

[117] D'abondant, cette détermination par le Tribunal d'un délai qui ne peut être prorogé se confirme par l'absence d'un 2<sup>e</sup> alinéa à l'art. 19.1 à la version applicable aux présentes, et ajoutée à la version entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015, soit :

« 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. »

<sup>37</sup> LAUZIÈRE, Lucie Professeure titulaire, Faculté de droit, Université Laval, *L'Interprétation des lois*, Rédaction juridique, Chaire de l'Université Laval, 2012, p.9 (s. 3.1).  
[www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/sites/redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/files/lauziere-nterpretation\\_des\\_lois\\_2012.pdf](http://www.redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/sites/redactionjuridique.chaire.ulaval.ca/files/lauziere-nterpretation_des_lois_2012.pdf)



### (3) La décision Adm et les Points de réclamation 1, 5 à 25

- [118] La Décision Adm traite les Points 5 à 25 comme étant tous visibles à la réception donc toutes malfaçons apparentes (et certains comme ne constituant pas déficience), et s'appuie sur sa détermination de réception en décembre 2013 pour conclure que l'Administrateur ne peut donc donner suite à ces réclamations.
- [119] Le Tribunal considère que cette caractérisation de malfaçon apparente (ou pour nos fins, requérant parachèvement) ne s'applique certes pas à tous les Points ainsi caractérisés par l'Administrateur.
- [120] On ne peut éviter de noter que l'Administrateur quant aux Points 1 à 4, dans la Décision Adm qui établit alors une réception au 12 décembre 2013, considère que ces Points - malfaçons non apparentes - ont été découverts et dénoncés à l'intérieur des délais prescrits, soit à l'intérieur du six (6) mois prescrit.
- [121] Alors que la Décision Adm accueille les Points 1 à 4 incl., le Point 1 n'est accueilli qu'en partie et le Tribunal s'y adresse.
- [122] L'Administrateur considère à la Décision Adm que les Points 5 à 25 n'ont pas été dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 10.2 du Règlement et, par conséquent, ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires.
- [123] Les Points 7, 10, 11, 12 et 21 seront traités séparément (ci-dessous) tenant compte entre autres de la nature de ces réclamations (remboursement) et de certains éléments des prétentions et de plaidoirie de l'Administrateur à leur sujet, de même que le Point 13 dont les arguments de l'Administrateur regroupent question de remboursement et d'exclusion de garantie.

### (4) Rapports d'expertise et CNB

- [124] Le Rapport G21, ayant vérifié, avec raison et professionnalisme, auprès de la municipalité de Notre-Dame-des-Prairies la version applicable du *Code national du bâtiment* [Code de construction du Québec - Chapitre 1, Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada] (« **CNB** ») (soit pour cette municipalité le CNB 1990) ajoute des citations et extraits <sup>38</sup> en appui à ses constats et avis.

---

<sup>38</sup> Les constats du Rapport G21 sont appuyés par le CNB 1990 (en/v. 1993-2000), le CNB 2005 (en/v. 2008-15) et le Guide de la construction à ossature de bois de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement appuyé par le CNB 2005.





[125] Toutefois, et quoique le CNB est un outil important pour le Tribunal, on doit noter que la jurisprudence enseigne que la non-conformité de certains éléments d'un bâtiment même au CNB ou à une autre norme de type réglementaire ne constitue pas automatiquement un vice caché<sup>39</sup>. Chaque cas est différent.

#### (5) Caractéristiques et critères de détermination – malfaçons et vices

[126] Dans un cadre de distinguer certains Points comme étant autres que des malfaçons apparentes, les caractéristiques et critères de détermination des malfaçons, vices cachés et vices au sens de l'art. 2118 C.c.Q. est nécessaire.

##### a) Malfaçons – Définition et paramètres

[127] Avec appui et citations jurisprudentielles, le P<sup>r</sup> Karim définit bien la malfaçon et son caractère, soit apparent ou non :

« Elle [ndlr : malfaçon] peut découler d'une condition contractuelle, écrite ou verbale, qui n'a pas été remplie conformément à ce qui était prévu. Elle peut être, également, le résultat du non-respect des règles de métier de l'entrepreneur ou des sous-traitants<sup>40</sup>. Il y a aussi des malfaçons lorsque l'ouvrage est incomplet ou déficitaire ou encore non conforme aux règles de l'art ni aux ententes contractuelles<sup>41</sup>. »

L'appréciation du **caractère apparent** ou caché d'une malfaçon ou d'un vice doit se faire selon un critère objectif, soit celui d'une personne raisonnable, [...]. Ainsi, une malfaçon peut être **apparente pour une personne raisonnable et prudente**, même si elle n'était pas vue par un client sincère et de bonne foi. [...]

Sont **non apparentes**, les malfaçons qui **ne sont pas facilement visibles et ne peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage**, mais nécessitent une vérification spécifique par un professionnel ayant une connaissance dans le métier<sup>42</sup>.<sup>43</sup> (nos soulignés et caractères gras)

<sup>39</sup> Voir Cour d'appel : *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, AZ-50452136, J.E. 2007-1880 (C.A.); Voir aussi entre autres *Turgeon c. Marseille*, 2017 QCCQ 5604 para. 75 citant *Déziel c. Taché*, 2007 QCCQ 10266, para 14 à 16.

<sup>40</sup> Art. 2100 C.c.Q.; *King c. Douglas*, AZ-50156250 (2002) (C.Q.); *Garneau c. Paulo Construction inc.*, AZ-50158298, (2003) (C.Q.); *Robitaille et 2794357 Canada inc. (Entreprises électriques B. Marenger)* AZ-50391802 (2006) (O.A.G.B.R.N.) Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, (CCAC).

<sup>41</sup> RODRIGUE, Sylvie et EDWARDS, Jeffrey « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans O.F. KOTT et C. ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, précité, p.453.

<sup>42</sup>A contrario : *Picard Équipement de boulangerie c. 2883643 Canada inc. (Aliments Lloydies)* 2006 QCCS 2876. Voir aussi : *Habitations Meaujé et Syndicat Condominiums Châtelets phase II*, AZ-50397922 (2006) (Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, O.A.G.B.R.N.) (GAMM).





## b) Vice caché

[128] Dans le cadre d'un vice caché de 1726 C.c.Q. sous l'alinéa 1:

« 1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le 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. »

[129] En plus de son caractère occulte, le texte spécifie la condition de gravité, son intensité, pour donner ouverture à l'application de la garantie, soit un vice qui **entraîne un déficit d'usage au point que 'l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix'**.

[130] L'article 1726 C.c.Q. alinéa 2 nous permet de saisir le caractère 'apparent' que le Législateur applique :

« Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

[131] L'appréciation par le Tribunal du moment de la découverte ou de la connaissance par les Bénéficiaires se doit de s'appuyer sur l'ensemble de la preuve qui lui a été présentée et notre Cour suprême s'exprime dans un jugement unanime sur le fardeau de preuve applicable (2007) (traitant de la garantie contre les vices cachés en droit québécois), sous les motifs conjoints des juges Lebel et Deschamps :

« ... Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : Jobin, p. 464 ; Pourcelet, p. 149 ; T. Rousseau-Houle, *Précis du droit de la vente et du louage* (2<sup>e</sup> éd. 1986), p. 134 »<sup>44</sup>

## c) Vice au sens de l'article 2118 C.c.Q

[132] L'article 10 (5) du Règlement réfère à l'article 2118 C.c.Q qui se lit :

« 2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé

---

<sup>43</sup>Op. cit. KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, 2011; paras. 738, 739 et 740.

<sup>44</sup> *ABB inc. C. Domtar inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, para 54.



les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »  
(nos soulignés)

[133] Les tribunaux<sup>45</sup> et les auteurs doctrinaux<sup>46</sup> ont, à maintes reprises, confirmé que cette disposition est d'ordre public et a comme objectif d'assurer la protection des immeubles, des propriétaires et du public en général. Dans le cas d'un vice de 2118, on recherche la perte de l'ouvrage, actuelle ou future (potentielle), dans sa définition législative et jurisprudentielle, liée à la solidité et viabilité de la construction visée.

[134] Néanmoins, la mise en œuvre de cette garantie et de la présomption de responsabilité est contingente au respect de certaines conditions, telles qu'identifiées entre autres dans l'affaire *Deguisse c. Montminy*<sup>47</sup> et confirmé par de nombreux jugements et arrêts, tel de nouveau récemment par notre Cour d'appel (en 2020) dans l'affaire *Tetrattech*<sup>48</sup> :

«791 Quatre éléments sont essentiels pour que la présomption de responsabilité s'applique, soit :

- a. ouvrage immobilier;
- b. la présence d'une perte totale ou partielle d'ouvrage ou à tout le moins une menace de perte; [...]

[135] Par ailleurs, en ce qui concerne le critère fondamental de la perte d'ouvrage, les courants jurisprudentiels et doctrinaux majoritaires confirment qu'une interprétation large s'applique à la notion de « perte ». Entre autres, l'Arbitre soussigné s'exprime à ce sujet dans *Provencher-Kernisan*<sup>49</sup> en se fondant sur les auteurs Edwards et Rodrigue qui s'expriment ainsi :

---

<sup>45</sup> Voir notamment : *Gagnon c. Roger Bisson Inc.*, 2004 QCCS 12729; *Syndicat de Beaujours c. Leahy*, 2009 QCCA 454; *Bélanger c. Gauthier (Belle-Vue Paysagement)*, 2016 QCCQ 10178; *Lafrenière et 9140-2347 Québec inc.*, Me Yves Fournier, arbitre, (CCAC : S19-071502-NP) 31/01/2020.

<sup>46</sup> Voir notamment : KARIM, Vincent, *Contrats d'entreprise (Ouvrage mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, para. 1292; BAUDOIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., vol. 2, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n°2-226, p. 222.; DESLAURIERS, Jacques, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, para. 2477.

<sup>47</sup> *Deguisse c. Montminy*, 2014 QCCS 2672, para. 791.

<sup>48</sup> *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguisse* 2020 QCCA 495.

<sup>49</sup> *Provencher et 9182-0050 (Construction Rouville)*, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) (O.A.G.B.R.N.), 27/06/2016, paragr. 37.



« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des incon vénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. ... La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

**La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, [...] recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. »**

[...]

En revanche, il est important de ne pas perdre de vue que le **dommage subi, qu'il soit actuel, ou à venir, doit être majeur** afin d'être qualifié de perte. »<sup>50</sup>

De plus, ces auteurs ajoutent :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »<sup>51</sup>

(nos soulignés)

## (6) Découverte et prescription

- [136] Tel que précité, et repris pour cohésion de lecture, le délai de dénonciation maximum de six (6) mois aux paras. 3, 4 et 5 respectivement de l'art. 10 du Règlement applicable est tant pour malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception (art. 2113 et 2120 C.c.Q.), que vices cachés (art. 1726 ou de l'art. 2103 C.c.Q.) et vices majeurs (i.e. vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol au sens de l'art. 2118 C.c.Q.).
- [137] Ce délai ne peut en aucune circonstance être sujet à suspension, interruption ou extension, que ce soit par équité sous l'art. 116 du Règlement ou autrement.
- [138] S'il y a discordance ou chevauchement des concepts de droit entre un délai de dénonciation et le délai de découverte ou de survenance d'une malfaçon ou vice au sens du Règlement, comment concilier? Peut-on avoir 'découverte' et conséquemment par le passage du temps déchéance de droits alors que la réception du Bâtiment n'a pas eu lieu?

<sup>50</sup> EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *Op. cit.*, pp. 434-435.

<sup>51</sup> *Ibid.*, p.434.



### a) Naissance du droit d'action

[139] La notion de découverte ou survenance est encadrée par la naissance du droit d'action (aux dispositions générales (Ch. 1<sup>er</sup>) du régime de la prescription (Titre 1<sup>er</sup>), art. 2880 C.c.Q.), que l'on apparente au départ d'un délai de prescription, pour nos fins, extinctive, qui se situe alors au jour où le droit d'action a pris naissance tel que le prévoit l'art. 2880 al. 2.

[140] En effet, la règle applicable est que la prescription d'un 'recours' ne peut commencer à se computer avant que le droit auquel on prétend ne soit né, règle consacrée par la Cour suprême dans l'arrêt *Morin c. Canadian Home Assurance Company*:

« De toute évidence, la prescription d'une action ne saurait commencer à courir avant que ne soit né le droit d'y recourir. »<sup>52</sup>

### b) Si graduel ou progressif

[141] Dans les circonstances où le vice allégué peut apparaître de façon progressive, il faut d'autre part assurer l'application des paramètres prévus par l'art. 1739 C.c.Q. où le délai commence à courir « du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. » et de cadrer cette approche avec les dispositions de l'art. 2926 C.c.Q., (corolaire de l'art. 2110 C.c.Q. précité) que (au titre de la prescription):

« 2926. Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

[142] L'auteur Edwards (maintenant de la Cour supérieure), souligne le concept de base en droit que le droit d'action n'est que lorsque le préjudice est certain et lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. :

« ... l'article précise que lorsque le préjudice «se manifeste graduellement ou tardivement », le délai de prescription « court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois »<sup>53</sup>

[143] On note que l'auteur insère « ... [de manière importante] ... » à son texte explicatif de 2926 C.c.Q., ce qui entre autres guide le Tribunal à ce sujet.

<sup>52</sup> *Morin c. Canadian Home Assurance Company*, [1970] R.C.S. 561, p. 565.

<sup>53</sup> EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Éd. Wilson & Lafleur, par. 468.



[144] Le P<sup>r</sup> Baudouin est d'une même approche lorsqu'il conclut quant à la réalisation du préjudice qu'il faut que la victime l'ait identifiée<sup>54</sup> et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

c) Qu'en est-il de l'art. 2116 C.c.Q. ?

[145] Dans le cadre du contrat d'entreprise, le Code civil prévoit aux 'Dispositions particulières aux ouvrages', une disposition spécifique quant au départ du délai de prescription en certaines circonstances:

« 2116. La prescription des recours entre les parties ne commence à courir qu'à compter de la fin des travaux, même à l'égard de ceux qui ont fait l'objet de réserves lors de la réception de l'ouvrage. »

[146] La Cour Suprême enseigne<sup>55</sup> relativement à l'art. 2116 C.c.Q (dans une affaire de contrat de services commentant *a contrario* sur le contrat d'entreprise) que :

« [23] Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, le Code prévoit expressément que l'obligation de paiement du client est reportée à la fin des travaux, soit « lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine » (art. 2110 et 2111 C.c.Q.). [...] le Code précise aussi que « La prescription des recours entre les parties ne commence à courir qu'à compter de la fin des travaux » (art. 2116 C.c.Q.). »

[147] L'article 2116 C.c.Q. n'est pas d'ordre public<sup>56</sup> et ne s'adresse qu'aux recours contractuels<sup>57</sup>.

[148] Le P<sup>r</sup> P. Martineau dans son ouvrage *La prescription* commente :

«247. — *Point de départ*— La prescription extinctive suppose l'inaction du titulaire d'un droit. Le point de départ de la prescription est donc le premier jour où il aurait pu agir, le jour où il aurait pu pour la première fois prendre action pour faire valoir son droit. Jusque-là, on ne peut l'accuser de négligence et lui reprocher son inaction puisqu'il n'est pas encore admis à agir pour exercer son droit. [...] Il ne suffit pas que la créance existe; il faut qu'elle soit exigible.»<sup>58</sup>

<sup>54</sup> BAUDOQUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais, 2007, par. 1-1420.

<sup>55</sup> *Pellerin Savitz s.e.n.c.r.l. c. Guindon*, [2017] 1 RCS 575.

<sup>56</sup> *Construction Socam c. Centre universitaire de santé de l'Estrie (Cuse)*, 2002 CanLII 32900, par. 20.

<sup>57</sup> *Dawcoelectric inc. c. Hydro-Québec*, 2011 QCCS 5999.

<sup>58</sup> MARTINEAU, Pierre, *La prescription*, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1997, no 247, pp 251, 252.



[149] Il y a aussi une référence au Code civil qui traite de la 'fin des travaux' dans le cadre de la réception d'un bâtiment (précité) et du délai pour hypothèque légale à l'art. 2727 C.c.Q. alors que toutefois, la source première se doit d'être la définition de fin des travaux prévue à l'art. 8 du Règlement (précitée).

[150] La seule référence au Règlement au concept de prescription et plus particulièrement à une interruption de celle-ci se retrouve à l'art. 18 (et art. 34 pour une copropriété), soit à son para. 1 :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; »

[151] La Cour d'appel relativement à une fin des travaux <sup>59</sup> citant la doctrine <sup>60</sup>, confirme:

« : la fin des travaux ne survient que lorsque tous ceux prévus aux plans et devis ont été exécutés dans leur intégralité » para. 67

et le P<sup>r</sup> Baudouin (*Code civil du Québec annoté*, 24<sup>e</sup> éd, 2021) est au même effet commentant sur l'art. 2727 C.c.Q. :

« 2727/2 La fin des travaux ne peut survenir tant que les travaux prévus au contrat original n'ont pas été complétés, ce qui inclut aussi tous les travaux mineurs ayant une portée significative. »

[152] Donc, une jurisprudence nombreuse (et la doctrine) confirme (voir l'affaire *Socam c Corporation d'hébergement* <sup>61</sup>, Hon. Yergeau, j.c.s. – 2016 où la Cour fait une analyse détaillée de la jurisprudence):

« S'il y a des plans et devis, les travaux sont considérés terminés lorsque ces plans et devis sont exécutés » par. 82

---

<sup>59</sup> *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*, 2013 QCCA 929, para 67.

<sup>60</sup> SARAULT, Guy *Les réclamations de l'entrepreneur en construction en droit québécois*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2011, note 13, p. 266.

<sup>61</sup> *Construction Socam ltée c. Corporation d'hébergement du Québec* 2016 QCCS 3404, paras 82 à 89





« ...pour qu'il y ait fin des travaux, ceux prévus au contrat doivent tous avoir été faits puisque c'est l'exécution intégrale du contrat qui marque la fin des travaux et non pas l'occupation du bâtiment ou la fin du contrat » par. 85

tenant compte d'une distinction entre parachèvement et travaux correctifs :

« Il faut donc distinguer les travaux de construction prévus au contrat qui demeurent inachevés et les travaux de correction des déficiences et malfaçons que l'entrepreneur doit assumer. » par. 87

puisque :

« Même mal fait, un travail n'en demeure pas moins fait avec pour résultat que les malfaçons ne retardent pas la fin des travaux, peu importe leur nombre ou le temps qu'il faut compter pour y pallier. » par.85

et conséquemment la réparation de travaux mal exécutés, ne retarde pas la fin des travaux au sens du C.c.Q.

[153] Toutefois, - et d'importance pour nos fins au présent dossier - on ne doit pas perdre de vue que les dispositions de l'art. 2116 C.c.Q. ne s'appliquent qu'en certaines circonstances, soit, sous la plume du P<sup>r</sup> Karim (2020):

« 1574. Les malfaçons et les vices dont il est question à l'article 2116 C.c.Q. sont différents de ceux dont parle l'article 2120 C.c.Q. En effet, ce dernier vise les malfaçons existantes au moment de la réception de l'ouvrage et peuvent être apparentes ayant fait l'objet d'une réserve ou non apparentes, mais qui sont découvertes dans l'année qui suit la réception de l'ouvrage [note 2398] . En ce qui a trait aux malfaçons apparentes, le délai de prescription commence à courir à partir de la fin des travaux, alors que celui pour les malfaçons qui se manifestent après la réception de l'ouvrage commence à courir à compter de la date de leur découverte et non pas à la date de la fin des travaux. »<sup>62</sup>

**Ndlr : l'auteur cite à la note 2398 :** *Granulab inc. c. Versants d'Orford inc.*, 2010 QCCQ 7380; S. RODRIGUE et J. EDWARDS, « *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons* », dans O.F. KOTT et C. ROY (dir.), *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1998, p. 455.

---

<sup>62</sup> KARIM, Vincent *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, 4e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, no . 1574 – pp. 580 à 582 voir les paras 1569 à 1576 incl.





## (7) Sommaire des critères – caractère non apparent et délais de découverte

- [154] Caractère apparent et non apparent : est apparent la malfaçon ou le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert et *a contrario*, non apparent : qui ne sont pas facilement visibles et ne peuvent être découvertes par un examen général de l'ouvrage, mais nécessitent une vérification spécifique par un professionnel.
- [155] Vice caché : vices qui rendent le Bâtiment 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.
- [156] Vice au sens de 2118 C.c.Q.,
- requiert une interprétation large,
  - les vices empêchent l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limite, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage,
  - la perte de l'ouvrage peut être une perte réelle mais aussi potentielle (dommage actuel ou à venir), la simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel.
- [157] Délai de la découverte : prenant en considération aux fins du présent dossier:
- le texte de l'art. 2116 C.c.Q. et la notion du départ du délai de la découverte dont l'assise est alors que le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al. 2 C.c.Q.) tempéré en certaines circonstances par une manifestation graduelle du préjudice (qui se manifeste pour la première fois, de manière importante) (art. 2926 C.c.Q.) et
  - les notions de l'art. 1739 C.c.Q. lorsqu'applicable de la gravité et l'étendue, et
  - tenant compte de l'intersection des règles des garanties au Code civil entre vente et contrat d'entreprise (articles 1794 et 2124 C.c.Q.), qu'il soit entrepreneur ou promoteur immobilier –

on comprend que le départ du délai de prescription et donc de la découverte, le délai de déchéance de six mois, est :

- (i) la 'fin des travaux' pour les malfaçons apparentes et les malfaçons ou vices non-apparents à la réception, alors que
- (ii) pour malfaçons ou vices non-apparents après réception, la date de départ du délai sera de la découverte (par un acheteur [i.e. pour nos fins bénéficiaire] prudent et diligent sur lequel ne pèse aucune présomption de connaissance et sans avoir besoin de recourir à un expert) et non de la fin des travaux.



## **E. Points de réclamation 1, 5 à 26**

### (1) Points 1, 9 et 26

[158] Le Tribunal regroupe les Points 1, 9 et 26 quant à la question de la dalle de béton au sous-sol, traitant de plus aussi des Points 9 et 26 séparément afin de circonscrire certains des arguments soulevés qui leur sont propres.

#### a) Constat – température ambiante et plancher

[159] Le Tribunal a constaté lors de sa visite des lieux que le plancher d'une chambre (secondaire) au sous-sol est comparativement plus froid que de l'autre côté du périmètre du Bâtiment (pièce bureau et plancher à la descente de l'escalier).

[160] Il n'est pas contesté qu'un plancher chauffant a été installé du côté du périmètre bureau et descente mais non sur l'ensemble du plancher du sous-sol (incluant cette chambre).

#### b) Épaisseur de la dalle de béton

[161] La preuve relative à l'épaisseur de la dalle de béton du sous-sol en support de la position des Bénéficiaires - que l'épaisseur de la dalle ne respecte pas les plans et devis du Bâtiment - est supportée par un forage (d'une carotte) d'un diamètre suffisant pour constat par le Tribunal que celle-ci est d'une épaisseur d'environ 2" (deux po.) alors qu'il a été avancé lors de l'Instruction que les plans et devis requéraient une dalle de 6" d'épaisseur, (notant toutefois aux plans pièce B-16 en liasse qu'il y a discordance entre 4" planche 8/8 'coupes' ou planche 5/8 'sous-sol', au 'Détail C' qui indique 5" d'épaisseur.)

[162] Les Plans (pièce B-11) indiquent au feuillet 5/8, au Détail C, une dalle de 5" avec treillis métallique 6"x6"X1/4", pare-vapeur, polystyrène extrudé type IV 1 1/2" (R7.5). pierre concassée 6" (compaction 95%). On doit noter toutefois que le feuillet 8/8 'coupes' prévoit certaines distinctions.

[163] On retrouve une décision de la Cour d'appel, l'affaire *Desrochers*<sup>63</sup>, où la Cour, reconnaît dans son arrêt qu'une épaisseur de quatre pouces n'est pas conforme aux plans qui prévoient six pouces mais confirme toutefois le jugement de la Cour Supérieure, alors qu'elle n'intervient pas à l'approche du juge de première instance qui a accepté la preuve de l'expert-ingénieur (entendu à l'initiative de

<sup>63</sup> *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc* 2016 QCCA 825



l'appelant) voulant que cette différence n'entraîne aucune conséquence sur le plan structural et constaté, comme il l'écrit aux paragraphes 152 (et 153) de son jugement, des faits que l'appelant ne remet pas en cause :

« [152] Il n'y a eu aucune preuve d'un quelconque préjudice qu'il soit matériel, pécuniaire ou esthétique. La solidité de l'ouvrage n'est pas en cause. »

[164] Cet arrêt traite en appel d'une trame factuelle particulière, et distincte du cas sous étude (et des situations généralement relevées dans le cadre de réclamations au Règlement), alors que l'appelant (propriétaire) poursuit son entrepreneur sur un contrat coûts majorés ou l'appelant n'a pas payé que pour l'épaisseur moindre - ce que la Cour d'appel caractérise de crucial à sa *ratio decidendi* sur ce point – l'appelant, ayant reçu une contrepartie complète à son obligation de paiement et qu'il n'a pas subi de dommages dans ces circonstances; de plus, l'appelant ne demande pas le remplacement de la dalle par l'intimée entrepreneur, mais plutôt une condamnation en dommages-intérêts.

#### c) Absence d'isolant et de remblai

[165] La Décision Adm n'accueille qu'en partie seulement le Point 1, car nonobstant le constat des Bénéficiaires (et le Rapport G14) qui constate aussi l'absence de remblai, la Décision Adm considère, sans aucun énoncé de motif, que seule l'absence d'isolant nécessite correctif. Le Tribunal ne s'explique pas aisément cette approche – et si c'est uniquement par le passage du temps, et l'absence alors de préjudice visuel, ce n'est pas le critère qui devrait s'appliquer.

[166] Le Rapport Germain 14 identifie déjà la problématique d'absence d'isolant et de remblai sous la dalle de béton du sous-sol, et le Rapport G21, ayant vérifié avec la municipalité quelle version du *Code National du Bâtiment* (CNB) s'applique (ce qui est requis), confirme selon l'expert les articles applicables - problématique confirmée par les constats du Tribunal au carottage, mais plus encore la preuve photographique, pièce B-11, le tout étant selon le Tribunal sans équivoque, tel que l'expertise conclut :

« Nous avons vérifié le dessous de la dalle de béton par le carottage situé sous l'escalier. Cette dalle ne possède pas de protection contre l'humidité, d'isolant ainsi que de remblai à l'endroit où nous l'avons vérifié. Les photos du document B-11 concernant le mur porteur et le plancher du sous-sol appuient l'absence totale d'un pare-vapeur, de l'isolation et du remblai sous-dalle. Elle repose directement sur le sable. »



#### d) Point 26. Chauffage déficient au sous-sol

##### i) Prétentions de l'Administrateur

[167] L'Administrateur plaide entre autres à ce Point (i) qu'aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'un système de chauffage au sous-sol, autre que ce qui est déjà existant (fournaise - air pulsé par plafond), devait être fourni et/ou installé par l'Entrepreneur ~ ce qui n'est pas contesté ~, ou (ii) on doit démontrer un quelconque vice ou malfaçon, ce qui n'est pas en preuve.

[168] Si requis, le Tribunal est en désaccord avec les prétentions de l'Administrateur quant à l'absence de malfaçon; il y a un clair constat de froidure du plancher du sous-sol par le Tribunal (sur la surface qui n'est pas couverte par un système de plancher chauffant), incluant la chambre à coucher de cet étage.

##### ii) Objection à la compétence du Tribunal – mécontentement contractuelle

[169] L'Administrateur s'adresse d'autre part à ce Point 26 sous un angle additionnel, soit une prétention que la question du système de chauffage au sous-sol, autre que ce qui est déjà existant (fournaise - air pulsé par plafond), devait être fourni (soit thermostats d'appoint ou de plancher chauffant), et plaide mécontentement contractuelle qui n'est pas de la juridiction et compétence du Tribunal.

[170] En effet, l'Administrateur considère, après avoir analysé le contrat intervenu entre les parties, que le litige qui oppose lesdites parties résulte d'une mécontentement contractuelle et qu'il n'est pas en mesure d'établir que l'Entrepreneur a manqué à ses obligations légales ou contractuelles. Par conséquent, il détermine à la Décision Adm qu'il ne peut donner suite à la demande de réclamation des Bénéficiaires.

[171] Tout d'abord, dans un cas de mécontentement contractuelle, il s'agit d'évaluer si la preuve permet d'établir que l'Entrepreneur a rempli ou non ses obligations légales ou contractuelles, puisque à la base, le Tribunal arbitral a précisément pour mandat de trancher une mécontentement, tout différend.

[172] Le Tribunal fait d'ailleurs siennes les conclusions de notre collègue et arbitre M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné dans l'affaire *SDC 6870 25e avenue* <sup>64</sup>:

<sup>64</sup> *SDC 6870 25e avenue, Montréal c. Les Constructions D.L.A. (Projet 25e Avenue) Inc. c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 132510000, 2 juin 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre. VOIR aussi *Sylvie Tremblay et Construction Excel et La Garantie Abrisat et Syndicat de la copropriété du 435 Willibrod et Les Développements Immobiliers BCG Inc. et La Garantie Abrisat* du même arbitre, et *Fabrice Provost et Corporation immobilière Nortéka et La Garantie Habitation du Québec* GAMM : 2011-09-004, 25 mai 2011, Claude Dupuis, arbitre.



« [141] Mentionnons d'abord que l'expression mésentente contractuelle, peut difficilement à elle seule est (sic) la base du rejet d'une réclamation, considérant qu'en général, une réclamation intervient normalement suite à la signature par l'entrepreneur et le bénéficiaire d'un contrat d'entreprise et d'un contrat de garantie; l'intervention de l'Administrateur fait donc souvent suite à une mésentente contractuelle. »

e) Point 9 : Fissures à la dalle de béton du sous-sol.

[173] Quant aux fissures à la dalle du sous-sol, notons l'exclusion plaidée par l'Administrateur paragr. 2 de l'art. 12 du Règlement:

« 12. Sont exclus de la garantie:  
2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; »

[174] Que les fissures soient des fissures de retrait des matériaux<sup>65</sup> ce que le Tribunal aurait autrement conclu quant à celles-ci à la salle mécanique ou au garage, on doit toutefois prendre compte de l'alinéa 2 de l'art. 12 qui se lit :

« Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. »

[175] Mais, il n'est pas nécessaire de statuer plus avant sur ce Point, tenant compte des conclusions sur l'ensemble de la dalle de sous-sol et de la nécessité de remplacement.

f) Conclusions – Points 1, 9 et 26 – dalle de béton et plancher du sous-sol

[176] Il n'est pas en effet nécessaire de s'adresser plus avant aux Points 9 et 26, tenant compte de la conclusion du Tribunal sur le Points 1, soit que l'absence d'isolant et de remblai est un vice de construction ou de réalisation au sens de l'art. 2118 C.c.Q., preuve prépondérante, et requiert le remplacement de la dalle de béton du sous-sol et ce, selon la preuve, tant à la zone d'habitation que du garage.

<sup>65</sup> VOIR entre autres : Société Canadienne D'hypothèques et de Logement, *Manuel du propriétaire-occupant*, publication initiale Janvier 2000, éd. 2006, p. 34 'De petites fissures (moins que l'épaisseur d'une pièce de 25 cents) ne constituent pas un problème structural,...' ; Ontario New Home Warranty Program - *Construction Performance Guidelines*, Second Edition, December 1, 2003 : « TRAD. : fissures qui résultent d'un rétrécissement normal sont acceptables; fissures qui excèdent 6 mm de largeur ne sont pas acceptables. »; *Guide de performance de l'APCHQ*, section 1-10, fissuration verticale ou en diagonale : 'Les fissures résultant d'un rétrécissement normal sont acceptables, à moins que la largeur ne dépasse 1/8 po (3 mm)'.



[177] Une note quant au plancher chauffant installé et son remplacement si requis lors du remplacement de la dalle de béton du sous-sol. L'Administrateur n'a pas généralement à assumer le coût de la fourniture et installation que l'on comprend de la preuve être hors Contrat, soit le plancher chauffant à la dalle du sous-sol, lors de travaux devant être effectués à ce sujet, *inter alia* par analyse *a contrario* de l'absence à la version du Règlement applicable d'une disposition de remise en état et réparation de dommages (maintenant au par. 7 de l'art. 10 précité, sous version subséquente) :

« 7. la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs ».

[178] Quoique la modification à l'art. 10 par ajout du par. 7 a été sous le règlement publié modifiant le Règlement (par Décret 156-2014 daté du 19 février 2014, publié à la Gazette Officielle le 5 mars 2014), ce règlement (voir art. 54) n'est entré en vigueur tel qu'indiqué précédemment que le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et ne trouve pas application aux présentes.

[179] Toutefois, attendu que la Régie avait adopté ce règlement de modification en septembre 2013, et afin d'éviter un impair qui sera causé par le remplacement de la dalle, et tenant compte que l'Entrepreneur a manqué clairement et significativement comme vice de construction à ses obligations contractuelles et légales au titre de cette dalle, sous les pouvoirs en équité prévu à l'art. 116 du Règlement, uniquement dans un cadre de remplacement de la dalle, le Tribunal considère et ordonne que le coût de remplacement du plancher chauffant, sur sa surface existante seulement, sera compris dans le cadre du remplacement – alors que toutefois, si les Bénéficiaires désirent lors de ce remplacement ajouter des surfaces de plancher chauffant, ceci sera à leur unique charge et coût.

## (2) Autres Points de réclamation pour travaux ou parachèvement

[180] Tel qu'indiqué précédemment, les Points 7, 10, 11, 12, 13 et 21 seront traités sous la rubrique '*Demandes de remboursement des Bénéficiaires*' ci-dessous.

### a) Point 5 : Conduits de chauffage qui ne sont pas scellés dans la salle mécanique.

[181] L'Administrateur plaide que la dénonciation ne vise que les conduits dans la salle mécanique, que le Rapport G14 est vague à ce sujet et que le Rapport G21 réfère à ventilation de la fournaise, et d'autre part que les correctifs ont été apportés et que les conduits ont été scellés.





[182] Le Tribunal est d'avis que le Rapport G14 n'est pas vague, au contraire il indique :

« ... avons décelé des fuites dans les conduits de distribution d'air du système à air pulsé ... ces fuites réduisent le rendement du système. »

[183] Les Bénéficiaires ont rempli clairement leur fardeau dès la réception en identifiant la problématique et préjudice. Ils ne leur est pas nécessaire d'y pourvoir plus avant à la dénonciation.

[184] Il est incorrect de prétendre dans ces circonstances que le seul correctif qui eut être requis est de sceller les conduits qui sont aisément accessibles.

[185] Ce Point de réclamation est accordé et le Tribunal ordonne qu'une vérification du système soit effectuée au coût de l'Administrateur afin de déterminer s'il y a perte de rendement qui déborde de ce qui est accepté dans l'industrie (selon l'avis d'une firme tiers pourvoyant à cette vérification et de recommander travaux correctifs s'il en est, notant toutefois qu'un tel correctif ne veut pas être un résultat de 'perfection', d'une perte de rendement zéro, mais bien d'une perte s'il en est qui s'inscrit dans les normes de l'industrie CVC/HVAC pour fins résidentielles).

b) Point 6 : Distance inadéquate entre le réservoir de propane et la fenêtre et conduit de gaz propane qui n'est pas isolé.

[186] Des travaux correctifs sont requis. Au contraire de l'Administrateur qui avance ne pas avoir constaté d'oxydation du conduit, le Tribunal a constaté une certaine oxydation mais plus encore, la distance minimale entre le réservoir et le Bâtiment n'est pas respectée et la partie enfouie de cette conduite ne permet pas de conclure de constat plus avant.

[187] Cette question a un aspect clairement technique, tant quant à la distance inadéquate qu'à ce conduit de gaz. Alors que la portion souterraine n'a pas été excavée pour confirmer l'impact dans cette portion, l'état de la portion extérieure du conduit confirme une manifestation graduelle d'une malfaçon non apparente qui requiert correctifs, et l'aspect de la sécurité des habitants milite elle aussi à une ordonnance de travail correctif afin que cette installation et les matériaux utilisés soient conformes aux normes et aux règles de l'art.

[188] D'abondant, selon les règles de l'art et les normes applicables quant à la distance appropriée qui requiert déplacement requerra d'autre part de remplacer le conduit.



c) Point 14 : Portes coulissantes du sous-sol difficiles à ouvrir.

- [189] La preuve documentaire et les constats du Tribunal sont à l'effet que les linteaux d'acier au-dessus de cette porte coulissante sont en deux sections (nonobstant le titre de ce Point ceci est un ensemble de fenestration et porte coulissante) et déjà dans les circonstances du parement de pierre, le Tribunal est d'avis que dans les circonstances cet assemblage de ces linteaux en deux sections n'est pas conforme aux règles de l'art et est une cause d'affaissement qui exerce une pression sur la porte coulissante.
- [190] La preuve non contredite est à l'effet que les joints de mortier aux coins de ces linteaux étaient lézardés et des correctifs ont été effectués sur ces joints par un maçon.
- [191] Cette problématique est une malfaçon non apparente et dont la manifestation a été graduelle.
- [192] Ces linteaux se doivent d'être remplacés par un linteau en continu de la longueur de la fenestration et porte, et de forme et résistance suffisantes pour prévenir tout fléchissement ou affaissement du parement.

d) Point 15 : Fascia et contre-solin de la toiture de l'avant-toit du garage comportant des ouvertures.

- [193] Le Tribunal ordonne correctif approprié.

e) Point 16 : Absence de contre-solin à la jonction du revêtement extérieur et du revêtement de la toiture située au-dessus des portes levantes du garage.

- [194] L'absence de solin est une malfaçon qui requiert correctifs, dont la pose se devra d'être en conformité des règles de l'art.

f) Point 18 : Plancher de la douche de la salle de bain de la chambre des maîtres dont la pente est inadéquate.

- [195] L'Administrateur plaide que ce Point était certes visible lors de la 'réception' (au sens et date que l'Administrateur déterminait celle-ci). Les Bénéficiaires plaident qu'une pente inversée n'est pas une déficience visible.



[196] Dans les circonstances et conclusions autres du Tribunal aux présentes, le caractère apparent n'est pas un élément requis pour fins décisionnelles et la pente inversée doit être corrigée. Toutefois, le Tribunal a noté le carrelage de céramique et les Bénéficiaires n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve que cette céramique est partie aux dispositions du Contrat et conséquemment son remplacement n'est pas couvert par le Plan dans la version applicable du Règlement, et le Tribunal ne peut que suggérer que les Parties conviennent s'il est approprié de pourvoir à des travaux correctifs restreint à une correction de pente (qui ne serait que par l'ajout d'un produit de nivellement), mais l'Administrateur n'a pas à pourvoir à resurfacier en carrelage de céramique.

#### (6) Demandes de Remboursement des Bénéficiaires

##### a) Critères pour réparations conservatoires nécessaires et urgentes au Règlement

[197] L'Administrateur plaide que '...les Bénéficiaires ont pris eux-mêmes la décision de faire exécuter certains travaux correctifs, avant même qu'une décision ne soit rendue par l'Administrateur, ou qu'une sentence arbitrale ne soit rendue, suite au dépôt de leur demande d'arbitrage, en date du 29 novembre 2016, et sans jamais faire part de leur intention de procéder ainsi, ni à l'Administrateur, ni à l'Entrepreneur, ni même à l'Arbitre, comme le permet l'article 111 du Règlement'.

[198] L'article 111 du Règlement prévoit que :

« 111. Avant ou pendant la procédure arbitrale, une partie intéressée ou l'administrateur peut demander des mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment. »

[199] On doit plutôt se pencher, dans un cadre de demande de remboursement, sur l'énumération des critères des mesures nécessaires prévues au par. 18 (5) du Règlement (précité) pour mise en œuvre:

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

[...]

5° [...] En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

(nos soulignés)



- [200] Le fardeau de la preuve repose sur les Bénéficiaires (2803 et 2804 C.c.Q.) et doit être prépondérant.
- [201] Pour fins d'analyse d'une demande de remboursement, il est requis de rencontrer les trois critères cumulatifs des travaux correctifs visés, soit une réparation nécessaire, urgente et conservatoire.
- [202] Chacun de ces critères emporte des éléments distincts, soit entre autres une urgence qui se caractérise par des conséquences ou préjudice requérant une intervention sans délai et conservatoire, qui limite les travaux à ce qui est requis afin de préserver le bâtiment – ce qui emporte une distinction avec des travaux qui représentent une solution finale, des travaux finaux (tels ceux par exemple en suivi des plans et devis et qui débordent alors d'une mesure conservatoire, soit d'éviter une dégradation additionnelle de la problématique) sauf selon le Tribunal lorsque des travaux finaux sont la seule et unique solution comme mesure conservatoire.
- [203] En certaines circonstances précises, au cas par cas, des travaux finaux seront les travaux qui résultent en ce qu'un processus d'arbitrage ne peut régler et adjuger alors qu'il n'y a alors plus de travaux correctifs à ordonner.
- [204] La jurisprudence arbitrale est à cet effet, dans diverses décisions <sup>66</sup> et plus particulièrement récemment (2017) dans l'affaire *Grenier* <sup>67</sup> :

« [34] Pour obtenir un remboursement, il faut que les trois critères soient satisfaits, soit : réparations conservatoires, réparations urgentes et réparations nécessaires.

[35] Or, dans le présent litige, les Bénéficiaires n'ont pas procédé à une réparation mais au remplacement complet du drain de fondation.

[36] En aucun cas les travaux réalisés par les Bénéficiaires ne peuvent être qualifiés de conservatoires.

[38] Dans le présent litige, les Bénéficiaires ont opté pour la solution définitive, ce qui a pour conséquence de les exclure de l'application de l'article 18, 5<sup>e</sup> paragraphe. »

- [205] C'est d'ailleurs de même conclusion dans l'affaire *Saindon* <sup>68</sup> sous la plume de l'auteur et arbitre M<sup>e</sup> Edwards (maintenant de la Cour Supérieure).

---

<sup>66</sup> *Demers et Vézina c. Construction JPH inc. (en faillite)*, 2007 CanLII54579 (QC OAGBRN), C. Dupuis, Arbitre, GAMM, par. 36 à 38.

<sup>67</sup> *Grenier et 9129-3704 Québec inc.*, 2017 CanLII 147990 (QC OAGBRN)



- [206] Dans l'affaire *Saindon*, le tribunal d'arbitrage accueille une demande de rejet de l'entrepreneur et de l'administrateur dans une affaire où tous les travaux correctifs qui étaient l'objet de la demande d'arbitrage ont été réalisés avant l'instruction (et après dépôt de la demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre) – de telle sorte que le tribunal est alors d'avis qu'il n'y a plus matière à décider.
- [207] On se doit toutefois de distinguer des circonstances présentes (en partie seulement) les affaires *Grenier* ~ précitée où l'arbitre considère que les travaux sur drain de fondation sont une solution définitive ~ et *Saindon* car la raison invoquée par les bénéficiaires dans *Saindon* est alors uniquement qu'ils étaient en instance de séparation, que le bâtiment devait être vendu et qu'ils considéraient que la résidence était invendable en raison d'affaissements 'observés' (alors qu'aucune mention de mesure conservatoire ou d'urgence n'est soulevée).
- [208] Dans une récente affaire (2020) *Desrochers c Provost* <sup>69</sup> (plutôt d'exception - l'Administrateur ordonne remboursement de travaux) mais dont l'analyse concorde avec la jurisprudence autre sur le sujet quant aux critères des mesures de travaux nécessaires, urgents et conservatoires et qui accueille la demande de l'entrepreneur en grande partie d'infirmer la décision de l'administrateur de remboursement à la bénéficiaire de travaux exécutés.
- [209] Notre collègue et arbitre, M<sup>e</sup> Karine Poulin, présente dans *Desrochers* une analyse exhaustive de la preuve et ses motifs s'y adressent en détail, soit, *inter alia* pour nos fins :

[223] Le remboursement du coût des réparations demeure une mesure exceptionnelle puisque la finalité du Règlement est de faire en sorte que l'entrepreneur répare ses travaux s'ils sont affectés de vices ou de malfaçons. Ce n'est qu'en cas de défaut de l'entrepreneur que l'Administrateur intervient et prend en charge les réparations (3). Aussi, puisque le remboursement est une exception à la règle générale, elle ne vise que les travaux nécessaires, urgents et conservatoires (4).

**Ndlr** : L'arbitre cite (3) *Consortium MR Canada Ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)*, 2013 QCCA 1211, arrêt de la Cour d'appel confirmant un jugement de la Cour Supérieure confirmant une décision arbitrale du soussigné.

**Ndlr** : (4) le tribunal arbitral citant les décisions en note<sup>70</sup> ci-dessous.

<sup>68</sup> *Saindon et Dion c. Emli Construction inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*, 29 janvier 2009, GAMB 2008.09.003, M<sup>e</sup> J. Edwards, arbitre (maintenant Hon. Edwards, j.c.s.)

<sup>69</sup> *Éric Desrochers Construction inc c Provost et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* (Abitrat), (O.A.G.B.R.N., 2020-12-10), 2020 CanLII 100505 (QC OAGBRN), SOQUIJ AZ-51729908, Me Karine Poulin, Arbitre, GAMB.

<sup>70</sup> *Côté c. 9047-4131 Québec inc.*, 2012 QCCQ 7538; *Cumberland Recyclers Ltd c. Machineries Rosaire Thériault inc.*, 2001 CanLII 24468 (QC CQ); *Gidal Construction inc. et Lazaris*, 2010 CanLII 29562 (QC Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) Décision - Dossier n° : S16-112901-NP  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre 2022.06.06



[313] Conséquemment, pour qu'un remboursement puisse être ordonné, il faut que les travaux exécutés soient limités à ce qui était nécessaire, urgent et conservatoire. Ces 3 critères sont cumulatifs.

[316] Dans la présente affaire, la preuve a démontré que les travaux effectués par la Bénéficiaire étaient probablement requis. Cependant, ce que la Bénéficiaire a demandé à l'entrepreneur [...] c'est de reconstruire comme sur les plans. Elle n'a pas demandé des travaux de réparation, et encore moins des travaux conservatoires. Le remboursement des travaux finaux n'est pas ce que prévoit le Règlement. La mise en place de la solution définitive ne correspond pas aux réparations envisagées par le Règlement à titre de mesure conservatoire.

[334] Le Règlement est clair en ce qui concerne le remboursement de travaux. Il ne peut s'agir que de travaux nécessaires, urgents et conservatoires.

[335] En l'instance, il est peut-être vrai qu'en 2018, certains travaux étaient devenus urgents. Or, ils l'étaient déjà en 2016. Dans ce cas, peut-on réellement prétendre qu'il y avait urgence d'agir? Urgence au point de ne pas aviser l'Administrateur et l'Entrepreneur de la situation?

[338] En général, et bien que chaque cas soit un cas d'espèce, la règle veut que les travaux finaux ne constituent pas des travaux conservatoires.

[356] L'arbitre soussignée est consciente que la présente décision impose un lourd fardeau à la Bénéficiaire. Cependant, celle-ci n'a pas mitigé ses dommages en procédant aux travaux finaux et en n'avisant personne de son intention d'exécuter lesdits travaux avant qu'une décision ne soit rendue. [...].

(nos soulignés, citations omises)

[210] En sommaire, et d'abondant du sens commun de 'réparations conservatoires nécessaires et urgentes', les trois critères pour remboursement de travaux sont cumulatifs, et qu'il se doit - chaque cas est un cas d'espèce - que ces travaux rencontrant ces trois critères ne soient pas des travaux que l'on a qualifiés dans certaines décisions arbitrales de 'finaux' ou de 'remplacement complet' sauf selon le Tribunal lorsque des tels travaux finaux sont la seule et unique solution comme mesure conservatoire.

[211] Chaque cas est un cas d'espèce et donc requiert la discrétion et évaluation du Tribunal dans un cadre de demande d'arbitrage.

---

OAGBRN); *SDC 8105 De Londres, Brossard et Habitations Signature Brossard inc.*, 2017 CanLII 147989 (QC OAGBRN), 20 mai 2017, Me A. Fournier; *Grenier et 9129-3704 Québec inc.*, 2017 CanLII 147990 (QC OAGBRN); *Pampena et Habitations André Taillon inc. et al.*, GAMM, no 2013-13-001, 6 avril 2014, Me K. Poulin.





[212] L'Administrateur plaide que dans chacun des cas de remboursement réclamé, aucun de ces Points ne se qualifie de nécessaire, urgent et conservatoire.

b) Point 3 : Infiltration d'eau par le luminaire de l'entrée principale

[213] Une réclamation pour remboursement de 250\$. Il n'y a pas de preuve quelconque de débours pour cette réclamation, le fardeau de preuve n'est pas rencontré, et la réclamation est refusée.

c) Point 7 : Absence de crépi sur la fondation.

[214] Ce Point 7 est une demande de remboursement de 8 692,11\$ (taxes incl.).

[215] Les travaux auraient été exécutés le ou vers le 7 juillet 2015 et l'Administrateur souligne que ceux-ci seraient d'avant la décision de l'Administrateur du 1<sup>er</sup> novembre 2016.

[216] D'une part, et quoiqu'il y eut discussion lors de la visite des lieux par le Tribunal d'une excavation subséquente au pourtour afin de vérifier l'étanchéité des fondations alors enfouies, il n'y a pas de preuve d'urgence à ces travaux, un crépi à ce positionnement ne rencontrant généralement pas un élément d'urgence, mais de plus (i) la description de la Pièce B-12A prévoit des pieds carrés de surface pour d'une part de 'acrylique sur solage – tour de la maison', enlever goudron (petite surface) et 'air climatisé' (480 pi.ca.) qui ne caractérise pas ceci de conservatoire et (ii) la Pièce B-12A n'est pas une facture mais uniquement un 'devis/proposition de prix' qui ne rencontre pas le fardeau de preuve du coût de travaux effectués, et la réclamation est conséquemment refusée.

[217] Ce rejet de réclamation est dans un cadre de demande de remboursement et ne doit pas être compris comme restreignant une détermination quelconque quant à la partie sous le niveau du sol des fondations pouvant être autrement couverte aux présentes.

d) Point 12 : Joints de scellant extérieurs défectueux.

[218] Ce Point 12 est une demande de remboursement de 3 038,79\$ (taxes incl.).

[219] Les travaux auraient été exécutés le ou vers le 28 novembre 2014 (Pièce/facture # 12-G de Calfeutrage Élite) et l'Administrateur plaide en support de sa position que ces travaux sont avant la Décision Adm et 8 jours seulement après l'inspection de madame Delage du 20 novembre 2014.



[220] Les travaux correctifs de cette problématique rencontrent les critères de remboursement d'une réparation 'conservatoire, nécessaire et urgente', alors entre autre tel que plaidé par le procureur des Bénéficiaires du risque d'infiltration d'eau. Quoique non essentiel à accueillir la réclamation, les Bénéficiaires se devaient de mitiger leurs dommages sur ce Point particulier.

[221] Cette réclamation est accueillie.

e) Point 21 : Porte levante de la véranda nécessitant un ajustement et dont le seuil et le cadrage sont abîmés.

[222] Ce Point 21 est une demande de remboursement de 2 073,90 \$ (taxes incl.).

[223] Les travaux sont exécutés le ou vers le 30 septembre 2015 (Pièce/facture # 12-E de Construction Julien Dalpé inc.), et l'Administrateur plaide en support de sa position soit avant la Décision Adm.

[224] La description à la facturation est 'refaire le seuil de porte de garage donnant sur la terrasse' mais la preuve testimoniale lors de l'Instruction; indique des travaux plus étendus, dommages de cadrage, *et al.* Les Bénéficiaires plaident que ces mesures rencontrent les critères d'un remboursement au sens du Règlement, et soumettent qu'il y avait risques d'infiltration d'eau.

[225] Le Tribunal est d'un autre avis.

[226] La position de cette porte est au mur extérieur du Bâtiment mais qui se continue d'une véranda avec toit d'importance tant de construction que de superficie. Il est peu probable selon le Tribunal que des intempéries peuvent résulter en une infiltration d'eau quelconque.

[227] Cette réclamation de remboursement au Point 21 est conséquemment refusée.

f) Point 10 : Dalle de béton du garage comportant une pente inversée.

[228] Ce Point 10 est une demande de remboursement de 23 957,50\$ (taxes incl.).

[229] L'Administrateur plaide que les travaux (exécutés le ou vers le 19 juillet 2019) sont subséquents à la demande d'arbitrage, mais avant qu'une sentence arbitrale ne soit rendue sur ce Point.



[230] La preuve indique que le constat de cette pente inversée n'est pas une problématique qui a requis l'analyse de pente avec système laser (que l'on retrouve à l'expertise) pour la découvrir, mais plus simplement le descriptif à la facturation (pièce B12-B) qui indique :

« Corriger les pentes du plancher de garage pour que l'eau s'écoule vers le puisard. »

et donc *a contrario* un constat visuel si l'eau s'écoule vers le puisard ou non.

[231] L'Administrateur plaide que ce Point de réclamation pour remboursement de travaux correctifs ne se qualifie de travaux nécessaires, urgents et conservatoires. L'Administrateur a raison.

[232] On comprend et le Tribunal infère que les travaux sont clairement des travaux finaux, tenant compte de la preuve photographique au Rapport G14 que la dalle est 'au béton' et sans plus, alors que la facturation (pièce B12-B) stipule : « Fournir & installer la céramique ». La pose de céramique est en soi une confirmation que l'on est certes devant des travaux qui ne sont pas que conservatoires, et d'abondant qui n'étaient pas urgents.

[233] Cette demande de remboursement au Point 10 est refusée.

g) Point 11 : Plancher du salon qui vibre.

[234] Ce Point 11 est une demande de remboursement de 9 738,91\$ (taxes incl.)

[235] La Décision Adm considère qu'il n'y a pas déficience quant à ce Point; ceci est incorrect.

[236] Il est déjà difficile de saisir le *ratio* de la Décision Adm qu'il n'y a pas déficience et qui fait fi d'un rapport d'expertise alors au dossier (Rapport G14).

[237] Déjà le Rapport G14 souligne au sujet du Point 11:

« ... probablement d'une faiblesse ou d'un problème structural. Faire vérifier le plancher par un spécialiste en structure ... ».

[238] Les Bénéficiaires ont pourvu à travaux correctifs et réclament remboursement (facturation pièce B-12C).



[239] Pour nos fins, de plus, le Rapport G21 stipule et ajoute:

« Les murs porteurs de cette bâtisse n'ont pas été réalisés selon la règle de l'art. Les murs porteurs étaient encastrés à l'intérieur de la dalle de béton et reposaient directement sur le sol. Ces murs présentaient une putréfaction avancée selon les photos démontrées en B-11. »

[240] L'Administrateur plaide (i) que les travaux réclamés ont été exécutés (juin 2018) après la demande d'arbitrage mais avant qu'une sentence arbitrale ne soit rendue, (ii) que les travaux excèdent la problématique dénoncée, et (iii) que ce Point ne se qualifie pas '... comme étant à la fois urgent et conservatoire et nécessaire'.

[241] La Pièce B12-C qui décrit en détail les travaux effectués :

« Couper les divisions porteuses au sous-sol, faire de nouvelles assises en béton et réparer les divisions. réparer le gypse, tirage des joints, réinstaller les portes et finitions. »

ajoute cette note :

« \* Les murs porteurs reposaient sur une assise en béton environ 18 pouces plus bas que la dalle du plancher de béton. Aucune présence de remblais granulaire. Dalle de béton déposée [*sic*] directement sur sable. Aucun coupe-vapeur. Ils étaient recouverts de sable sans aucune [*sic*] protection contre l'humidité, ce qui a permis à la moisissure de s'installer et de détruire le bois. »

[242] Le Tribunal au contraire de l'Administrateur considère que déjà en août 2014 il y avait dénonciation d'un vice caché, que le Tribunal détermine rencontre plus avant les critères du vice de construction, de réalisation, au sens de 2118 C.c.Q. et que sous les constats du Tribunal lors de sa visite des lieux ces travaux (Pièce B12-C) étaient certes des réparations conservatoires nécessaires et urgentes, tenant compte de la nature de la problématique, qu'ils ne semblent pas être finaux ou de remplacement, mais plus est s'ils s'avèrent être 'finaux', ce qui n'est pas inféré, cette problématique ne pouvait être adressée autrement que ce minimum exécuté.

[243] Le Tribunal considère d'ailleurs, par ses constats factuels au Bâtiment, qu'il y a manifestation graduelle du vice (1739 C.c.Q.), et quoique les Bénéficiaires

[244] Le Tribunal est d'avis que les travaux correctifs décrits se qualifient pour remboursement pour réparations conservatoires nécessaires et urgentes et cette réclamation est accueillie.



[245] Il demeure d'autre part que des travaux correctifs seront autrement requis dans le cadre de cette problématique, qui selon la preuve est possiblement reliée à d'autres Points dénoncés, et alors que la preuve non contredite est entre autre à l'effet que la cheminée du foyer à l'étage a subi affaissement.

h) Point 13 : Porte double de l'accès au sous-sol déficiente.

[246] Les Bénéficiaires présentent une demande de remboursement de 1 089,39 \$ (taxes incl.) (pièce B12-D).

[247] L'Administrateur considère que les Bénéficiaires ont choisi unilatéralement de remplacer ces portes par une porte unique (porte de garage levante) et d'une part avance que ces travaux exécutés le ou vers le 17 juillet 2015 le sont avant la Décision Adm et d'autre part que ces travaux sont exclus de la Garantie par l'application de l'art. 12 (1) (3) du Règlement qui se lit :

« Sont exclus de la garantie :

[...]

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire ».

[248] L'Administrateur a raison et l'exclusion de garantie s'applique et la demande de remboursement est conséquemment rejetée.

**F. Objection déclinatoire - Points A-1, A-3, B-1 et D-2**

(1) Liminaire

[249] On retrouve ces Points à une lettre des Bénéficiaires datée du 29 novembre 2014 (pièce B-4) transmise par échange courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur (pièce A-14) (B-4 et B-14 « **Avis 11/14** »), soit l'inspectrice-conciliateur ayant déjà pourvu préalablement à une visite des lieux (Madame Anne Delage, ci-après avec égards, et uniquement pour alléger le texte « **Delage** »).

[250] À la pièce B-4, les Bénéficiaires réfèrent aux plans sous la pièce B-16 en liasse (sous le sceau de S. Borysiewicz T.P.) (« **Plans** »), soit sous les Points A à la planche 8 de 8, Point B, planche 2 de 8, Points C planche 3 de 8 et Points D, planche 5 de 8. Voir aussi certains détails des Plans et descriptifs en note à la pièce B-10.



[251] Certains de ces Points sont sujets à une objection déclinatoire de l'Administrateur et certains se regroupent à des Points autrement traités aux présentes.

## (2) Analyse

[252] L'Administrateur s'adresse en premier lieu à ces Points A-1, A-3, B-1 et D-2 sous objection déclinatoire (précédemment définis « **Points ABD** »), alors que les Bénéficiaires plaident sous plan d'argumentation les Points A-1, A-3 et D-2. On comprend que tous ces points sont numérotés sous l'Avis 11/14.

[253] Les Bénéficiaires plaident que ni les Plans ni les règles de l'art ont été respectés.

[254] L'objection déclinatoire de l'Administrateur vise dans un premier temps *inter alia* l'absence de compétence du Tribunal, plaidant principalement les éléments qui suivent, auxquels le Tribunal pourvoit analyse et motifs concurremment:

[254.1] "La dénonciation n'est pas adressée à l'Entrepreneur concerné, mais uniquement à l'Administrateur (Delage)". Il est exact que l'art. 18 par. 1 du Règlement stipule :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription; »

[254.1.1] Toutefois, le Tribunal note de la preuve non contredite que lors de l'avis de dénonciation du 26 août 2014 (pièce A-5), la pièce B-2 qui inclus en liasse ce même avis (« **Avis9/14** ») indique au repérage documentaire du Service des Postes (B-2, en liasse) qu'un envoi le 27 août 2014, l'Avis 19/14, est retourné à l'expéditeur le 9 septembre 2014 après diverse tentatives de livraison.

[254.1.2.] Que la dénonciation Avis 11/14 n'ait pas été alors adressée à l'Entrepreneur comme motif de déclinatoire ne convainc pas, *inter alia* alors que l'Entrepreneur avait été désaccrédité par l'Administrateur dès janvier 2014, plus de 10 mois auparavant, mais aussi que l'Avis 11/14 est daté de 9 jours suite à la visite dont découle la Décision Adm (rendue 2 ans plus tard) et qu'il semble que l'Administrateur ne cherche pas plus avant à statuer ou pourvoir à une inspection supplémentaire avant la Décision Adm.. Il ne n'est pas nécessaire





de commenter plus avant cet argument *post facto* et d'un formalisme déformant alors que l'Administrateur savait que ces problématiques étaient soulevées et que certains des Points de l'Avis 11/14 dont déclinatoire plaidé recoupe des Points de l'Avis 9/14, tel que relevés aux présentes.

[254.1.3] Notons, et ceci est d'importance, que l'Administrateur traite l'Avis 9/14 comme une dénonciation appropriée mais plaide pour écarter l'Avis 11/14 des circonstances de conséquences analogues à celui accepté par l'Administrateur, soit l'impasse de transmettre à l'Entrepreneur l'Avis 9/14 tel que décrit ci-dessus.

[254.1.4] Plus avant et d'abondant, qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu à l'art. 10 et repris à l'art. 18 du Règlement ?

[254.1.5] Les auteurs considèrent <sup>71</sup> cet avis de dénonciation assujéti aux dispositions de l'art. 1595 C.c.Q. qui requiert que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence<sup>72</sup> (incluant diverses décisions arbitrales dont le soussigné) et la doctrine <sup>73</sup>, contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis se doit d'être par écrit, est impératif et de nature essentielle.

[254.1.6] Le Tribunal souligne aussi diverses décisions par le soussigné <sup>74</sup> de même que sous la plume de différents arbitres <sup>75</sup> qui reconnaissent la nature impérative et essentielle de l'avis de dénonciation au Règlement.

---

<sup>71</sup> Principalement à la jurisprudence qui s'adresse aux vices de 1739 C.c.Q. sous les dispositions de la vente (et 1726 C.c.Q.) mais aussi applicables au contrat d'entreprise quant aux biens et donc matériaux fournis par le biais de 2103 C.c.Q. (réciproque de l'application à la vente des dispositions du contrat d'entreprise par le biais de 1794 C.c.Q.), tant malfaçons que vices.

<sup>72</sup> Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611 et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) ; dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

<sup>73</sup> LLUELLES et MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, n° 2800 (et note 38 *in fine*) – et n° 2803.

<sup>74</sup> VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° 070821001, 5 mai 2008, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° 070424001, 9 mai 2008, M<sup>e</sup> 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 n° 080730001, 14 janvier 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre.

<sup>75</sup> VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI n° 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC n° S09-030301-NP, 12 janvier 2010, M<sup>e</sup> Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) Décision - Dossier n° : S16-112901-NP  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, Arbitre 2022.06.06



[254.1.7] Finalement, notre Cour d'appel s'est penchée sur l'absence de dénonciation tel dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*<sup>76</sup> sous la plume de l'Hon. Bich, j.c.a., qui analyse la raison d'être d'une dénonciation (sous le terme de 'préavis'), et la conséquence d'absence d'une dénonciation, soit pour nos fins l'opportunité pour l'Entrepreneur de mitiger ses dommages et permettre de réparer.

[254.1.8] De même, plus récemment (2014), la Cour d'appel dans l'affaire *Joyal* se penche de nouveau<sup>77</sup> sur la question de dénonciation (et alors comparativement à la mise en demeure) sous la plume de l'Hon. Dalphond, j.c.a. en appel d'une irrecevabilité du recours intenté par un acheteur dans un cas d'absence de dénonciation :

[19] Le jugement de première instance, comme d'autres décisions, ne distingue pas entre « dénonciation » et « mise en demeure », ces mots étant souvent utilisés de façon interchangeable en matière de garantie légale. Il s'agit toutefois, en droit, de deux notions différentes [...]

prend position que l'absence de dénonciation requiert l'évaluation des conséquences du défaut de dénonciation plutôt que le rejet automatique du recours de l'acheteur et ajoute :

« ... 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 ... »

(soulignant<sup>78</sup> que cette solution est aussi validée par le Professeur Jobin – déjà précité aux présentes sous l'affaire *Immeubles de l'Estuaire*) qui s'inscrit en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis:

« ... uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer ». [paragr. 169].

---

autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC n° S09-061001-NP, 9 avril 2010, M<sup>e</sup> Reynald Poulin, Arbitre.

<sup>76</sup> *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<sup>e</sup> éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc, 2001, p. 178 ; voir aussi au même effet LAMONTAGNE, Denys-Claude, *Droit de la vente*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2005, au para. 239 *in fine* (p. 127).

<sup>77</sup> *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588.

<sup>78</sup> Op. cit. *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, paragr. 36.



[254.2] « La lettre des Bénéficiaires sur ces Points a en objet : ‘ajout aux problématiques existantes, vices cachés, malfaçons etc.’ et Delage en réponse (pièce A-14) avise les Bénéficiaires qu’ils doivent procéder à l’ouverture d’un dossier de réclamation, ce qui n’a pas été fait. »

[254.2.1] Le Tribunal ne peut se ranger à l’interprétation du Règlement proposée par l’Administrateur qu’un nouveau dossier est requis dans les circonstances, alors que d’une part Delage avait invité les Bénéficiaires à « [... refaire] un tour de l’ensemble de la maison... » (pièce A-14) ou que l’art. 18 par. 2 requiert d’une manière quelconque ou même adresse un concept de ‘réclamation subséquente’ (tel que plaidé par l’Administrateur).

[254.3] L’Administrateur plaide et il est exact que l’Administrateur n’a pas statué sur les réclamations des Points A-1, A-3, B-1 et D-2 dans un cadre d’analyser au mérite les éléments de caractérisation de la nature des malfaçons ou vices, s’il en est, et le Tribunal a pris note de l’objection déclinatoire que selon l’Administrateur l’Arbitre n’a pas juridiction.

[255] On ne peut toutefois, tant pour l’économie du droit que pour donner un sens à la procédure séquentielle et mandatoire de l’article 18 du Règlement, qu’il est requis en toutes circonstances de reprendre l’ensemble de la séquence de procédure de l’article 18 ou que ceci résulte en une absence ou excès de compétence dans le cadre d’une demande d’arbitrage.

[256] Une analyse des questions sous étude ne peut d’autre part ignorer l’enseignement de la Cour Suprême quant aux pouvoirs des tribunaux administratifs, entre autres dans la décision *Tranchemontagne c Ontario* :

« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d’aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l’ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »<sup>79</sup>

[257] La majorité des Points ABD sous l’Avis 11/14 s’entrecroisent à des Points de réclamations initialement dénoncés – entre autre au niveau des éléments structurels du Bâtiment soulevés par *inter alia* des Points tels les Points 1 et 26, Point 11 ou la découverte d’une absence de membrane ou autre protection aux murs de fondation et le constat d’une hauteur de ‘solage’ non conforme aux Plans, et l’Administrateur avait tout à loisir de s’y adresser précédemment au

---

<sup>79</sup> *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*, 2006 CSC 14 , [2006] 1 R.C.S. 513 , par. 14



présent arbitrage, s'y est d'ailleurs adressé par la voie de la Décision Adm (et sa décision de ne pas procéder à une inspection sur ceux-ci en 2016).

[258] Le Tribunal prend une approche qui s'associe du leitmotiv de l'Hon. Hébert j.c.s. dans l'affaire *APCHQ c Décarie*<sup>80</sup>, qui demeure d'à propos, alors que dans un cadre de révision judiciaire d'une décision sous le Règlement, l'administrateur plaide excès de compétence d'un arbitre pour absence de différend alors que suite à un règlement les travaux correctifs n'étaient toujours pas effectués, la Cour rejette cet objection déclinatoire qu'elle qualifie :

« ... c'est là une interprétation très restrictive et exagérément légaliste. »

[259] Chaque cas est un cas d'espèce. Notre confrère, Me R.Y. Gagné, arbitre au Règlement, est du même avis que le soussigné aux présentes quant à une décision additionnelle subséquente, entre autres dans l'affaire *Tremblay c. Construction Excel*<sup>81</sup>.

[260] De même, alors que le procureur de l'Administrateur cite M<sup>e</sup> Gagné dans l'affaire *Construction Belgamme*<sup>82</sup> (2018) qu'il considère ne pas permettre un 'ajout' de points additionnels sans dénonciation distincte, celui-ci appuie toutefois dans *Place Marien 6*<sup>83</sup> (2018) une décision du soussigné (2018)<sup>84</sup> qui permet une problématique plus étendue que la dénonciation reçue.

[261] Une analyse des questions sous étude ne peut d'autre part ignorer l'enseignement de la Cour Suprême quant aux pouvoirs des tribunaux administratifs, entre autres dans la décision *Tranchemontagne c Ontario* :

---

<sup>80</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907

<sup>81</sup> *Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abrisat Inc.* décision arbitrale du 22 novembre 2016, dossier CCAC no S15-011101-NP, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, par. 221.

<sup>82</sup> *SDC des condos de la Côte c. Construction Belgamme (2004) inc.*, Me Roland-Yves Gagné, Arbitre, CCAC # S-18-012202-NP, 9 juillet 2018

<sup>83</sup> *Syndicat des copropriétaires Place Marien 6 et Développement Lupa inc. (Développement Allogio inc.)*, 2018 CanLII 84061 (QC OAGBRN)

<sup>84</sup> *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Allogio et La Garantie Abrisat* SORECONI 163003001, 19 février 2018, Jean Philippe Ewart, arbitre. VOIR aussi dès 2009 *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ AZ50557084* (CCAC S07052402NP et S08010301NP), 12 mai 2009, M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre, par. 71 et seq.



« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »<sup>85</sup>

[262] Finalement, le Tribunal note l'enseignement de notre Cour supérieure entre autres dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc.* <sup>86</sup> sous laquelle l'Hon. juge Sévigny j.c.s. conclut que l'arbitre dans un cadre du Règlement n'a pas excédé sa compétence en se prononçant sur une question qui n'était pas spécifiquement énoncée à une dénonciation.

[263] Tenant compte des éléments soulevés ci-dessus et de l'analyse et motifs du Tribunal, l'objection déclinatoire de l'Administrateur quant aux Points A-1, A-3, B-1 et D-2 est rejetée.

### **G. Points A-1 à D-2 – Avis du 29 novembre 2014**

[264] Pour compréhension des termes, au meilleur d'interprétation par le Tribunal, la référence dans les textes soumis par les Bénéficiaires à 'solage' réfère à mur de fondation et les Bénéficiaires utilisent l'expression 'footing' en ce qui semble en certaines circonstances référer au mur de fondation ou à semelle de fondation. L'expression 'footing' ou même 'foutine' fait référence à une semelle de fondation, semelle de répartition (i.e. sur le sol, sur le fond de coffre ou niveau d'assise) alors que l'on utilise aussi empattement (incluant sur les Plans).

#### (1) Point A1 : Composition des murs au sous-sol non conforme.

[265] Les Bénéficiaires avancent que les murs au sous-sol n'ont pas 10" d'épaisseur et qu'il n'y a pas pas d'uréthane giclé et font référence pour ce faire à la planche no. 8/8 des Plans ('Coupes').

#### (2) Point A3 : Installation de la semelle non conforme.

[266] Les Bénéficiaires avancent, admettant qu'ils n'ont pas vérifié ou confirmé, que l'épaisseur de la « footing », la semelle de fondation, ne soit pas de 10" tel que selon décrit aux Plans.

---

<sup>85</sup> *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*, 2006 CSC 14 , [2006] 1 R.C.S. 513 , par. 14

<sup>86</sup> *Habitations Sylvain Ménard inc. c. LeBire* 2008 QCCS 2686



[267] Toutefois, on se doit de noter que des 'Notes Générales' aux Plans (tel à la planche 5/8) indiquent avec raison :

« Les empattements devront être modifiés selon la nature du sol ».

(3) Point B-1 Hauteur du solage.

[268] Les Bénéficiaires réfèrent à l'élévation arrière du Bâtiment.

[269] La preuve photographique en soutien des mesures (pièce B-11 en liasse) de hauteur que l'on retrouve aussi à l'Avis 11/14 (pièce B-4) est à l'effet que le 'solage' est dénudé, plus particulièrement sous le niveau du sol, et les photographies (pièces B-11 et B-4, en liasses) confirment que la hauteur du solage sous la porte patio au haut de ce les Bénéficiaires identifient comme la 'footing', n'est que de 33', et les Bénéficiaires avancent qu'elle se devait être 5'2" (référence au Plan 2-8).

[270] Par conséquent selon les Bénéficiaires plus de la moitié des fondations de la maison seraient au-dessus de la ligne de gel et ne respectent pas les plans, ni même toutes les normes de construction.

[271] Toutefois, le Tribunal ne lit pas de la même manière certaines des dimensions alléguées par les Bénéficiaires (tel ce 5'2" – uniquement à titre d'exemple – (qui effectivement est du seuil de la porte coulissante) mais ne tiendrait pas compte de l'espace crépi au-dessus du niveau du sol, du dénivelé de terrain et qui semble devoir être plutôt entre 4'4" et 4'6" sur cette élévation).

[272] Il y a certes vérifications additionnelles afin d'assoir les normes, conformité et règles de l'art requises, alors que la preuve est silencieuse sur le travail de calcul, s'il en est, que l'Entrepreneur ait pu effectuer avant d'effectuer les travaux.

[273] Tenant compte de l'incertitude quant à certains éléments structurels du Bâtiment, dans les circonstances particulières de ce dossier, le Tribunal Ordonne une vérification des problématiques de ce type par un ingénieur en structure indépendant avec rapport de recommandations pour assurer la conformité des correctifs de structure.

[274] Le Choix de ce tiers ingénieur est à la discrétion de l'Administrateur qui doit avoir confirmé mandat et inspection dans les trente (30) jours de la transmission des présentes (délai de rigueur) si requises et sinon, à la discrétion des Bénéficiaires.





Dans les deux cas, l'Administrateur doit assumer les coûts de ce mandat, entre autre alors qu'un entrepreneur a une obligation de se renseigner si les plans et devis reçus ne sont pas clairs d'application.

- [275] On remarquera que certaines problématiques de structure peuvent être corrigées par piétage et application de membrane ou autre procédé pour assurer l'imperméabilité, mais cet tiers doit être instruit qu'il faut tenir compte des coûts que peuvent engendrer certains correctifs, et que ses recommandations pour correctifs ne sont pas à être comprises comme la solution idéale ou la plus performante, mais plutôt qui rencontre les normes et règles de l'art applicables, mais sans plus. S'il y a désaccord sur ces recommandations entre les parties, le Tribunal conserve juridiction dans l'éventualité où les Parties n'arrivent pas à accord, sur simple avis de désaccord adressé au Tribunal par l'une d'elle.

(4) Gypse anti-feu, membrane et fermeture porte de séparation

- [276] L'Avis 11/14 au Point C indique :

C1- Un gypse anti-feu et une membrane anti-monoxyde de carbone au plafond et sur les murs de garage, n'ont pas été faits.

C2- La porte séparant la maison ne ferme pas automatiquement et n'est pas étanche au monoxyde de carbone.

- [277] Le point C1 est de nature de parachèvement et se doit d'être complété, avec une attention particulière tenant compte de la sécurité des habitants dans ces circonstances.

- [278] Le Point C2 se doit d'être préalablement vérifié par un tiers spécialisé d'installation de ce type de système et, si requis, les travaux correctifs appropriés sont ordonnés.

(5) Point D2 : Absence de balustrade.

- [279] Nonobstant que ce Point n'est pas rejeté pour déclinatoire ci-dessus, ce Point D2 est une demande de remboursement de 12 000\$ (taxes incl.), soit un montant de la moitié (facturation de 24 050\$ taxes incl. pièce B-12F) soumise par les Bénéficiaires avec commentaire qu'une partie de cette balustrade a été installée autour de la piscine et non partie au Contrat.

- [280] Les Bénéficiaires plaident que cette installation rencontre les critères du remboursement de réparations conservatoires, nécessaires et urgentes.



[281] Toutefois, force est de constater que l'installation de cette balustrade est une mesure de travaux finaux ce qui ne rencontre clairement pas dans les circonstances de cette réclamation une mesure conservatoire et que, subsidiairement, le fardeau de preuve dans ces circonstances d'une possibilité de dégradation du Bâtiment, critère du remboursement qui limite les travaux à ce qui est requis afin de préserver le Bâtiment, n'est certes pas rencontré.

[282] Conséquemment cette réclamation de remboursement est rejetée.

[283] Toutefois, la preuve non contredite est que cette balustrade (au Bâtiment seulement) est comprise au Contrat et nécessite et engage une obligation de parachèvement. Le Tribunal ne se prononce pas sur ce coût encouru. Le Tribunal ne peut que suggérer que l'Administrateur et les Bénéficiaires recherchent un compromis dans ces circonstances particulières, et le Tribunal conserve juridiction dans l'éventualité où les Parties n'arrivent pas à accord, sur simple avis de désaccord adressé au Tribunal par l'une d'elle.

#### XI. NOTES SUR ORDONNANCES DU TRIBUNAL

[284] Le Tribunal dans le cadre du Règlement a clairement compétence pour ordonner des travaux correctifs spécifiques, fixer des conditions de correction et requérir vérifications préalables indépendantes (tel expertises et rapports) de correctifs applicables.

[285] Le Code civil prévoit le principe de l'autonomie de l'entrepreneur (et conséquemment de l'Administrateur lorsque celui-ci se doit de prendre fait et cause pour l'Entrepreneur en conformité du Règlement) quant aux moyens d'exécution des travaux :

« **2099.** L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution. »

[286] Toutefois, il y a distinction entre méthodes d'exécution telles que prévues sous l'art. 2099 C.c.Q. et l'identification de travaux requis, ce sont deux réalités distinctes.

[287] La Cour Suprême a cerné ce qu'emportent les méthodes d'exécution <sup>87</sup>.

---

<sup>87</sup> *Québec Asbestos Corporation c. Couture* [1929] R.C.S. 166, Hon. Rinfret ; J. cause phare sur le sujet – et direction des travaux suivant plans acceptés : *Hill-Clarke-Francis, Ltd c Northland Groceries (Quebec) Ltd.* [1941] R.C.S. 437, Hon Taschereau, J.



[288] Notons les propos de l'arbitre M<sup>e</sup> Morissette dans la cause *Ménard et Les Entreprises Dionne* (2006)<sup>88</sup> – qui sera un des fondements de l'affaire *Rae* (2008) confirmée par la Cour d'appel (2011) (citées ci-dessous) :

« (34) S'il est d'usage pour l'Administrateur de ne pas s'immiscer dans la correction visant la malfaçon, ce n'est pas que le Règlement ne lui donne pas ce pouvoir. Interpréter le règlement autrement laisserait les Bénéficiaires à la merci d'un entrepreneur incompetent, ce qui va à l'encontre de l'existence même du Plan de Garantie des maisons neuves. Le pouvoir de statuer comporte le pouvoir de choisir les travaux pour corriger la malfaçon. »

[289] En effet, dans l'affaire *Rae* (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par la Cour d'appel *Construction Réal Landry inc. c Rae* 2011 QCCA 1851 qui rétablit la sentence arbitrale) l'arbitre M<sup>e</sup> Despatis souscrit aux propos de M<sup>e</sup> Morissette sous l'affaire *Ménard* et poursuit :

« (119) Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. [...] Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le Plan indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'a pas fait en conformité du Plan. ».

[290] La décision arbitrale de notre confrère Zoltowski (2010) dans l'affaire *SDC 8e avenue* est au même effet :

« ... le tribunal d'arbitrage conclut que dans la présente cause, il possède la compétence d'ordonner à l'Entrepreneur d'effectuer des mesures correctives spécifiques. »<sup>89</sup>

[291] De même, quant à fixer des conditions d'exécution, et pour nos fins des conditions de vérifications préalables avant correctifs, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation et Sotramont* sous la plume du juge Dufresne (maintenant de notre Cour d'appel) nous enseigne :

« 91 ... L'Arbitre a-t-il, toutefois, excéder sa compétence en imposant à l'entrepreneur de vérifier certaines composantes de la structure avant de procéder au relèvement du plancher de bois franc? Le Tribunal ne le croit pas.

92. Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à

<sup>88</sup> *Ménard c. Les Entreprises Christian Dionne et Fils inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.*, SA, 3 juillet 2006, Jean Morissette, Arbitre, para 34 et 35.

VOIR aussi *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8<sup>e</sup> avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc.*, Me Albert Zoltowski, arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010, para. 93.

<sup>89</sup> *Syndicat de copropriété 4767 à 4827 8<sup>e</sup> avenue et 3189 rue Claude-Jodoin c. St-Luc Habitation inc.*, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, Arbitre, Soreconi 09 1221002, 27 avril 2010, paragr. 93.



l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi.

93. Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux qui comprennent la vérification préalable de certains éléments de structure. [...] »<sup>90</sup>

(nos soulignés)

[292] Une note particulière sur la déformation du faîte de toit, Point 2, réclamation accueillie par l'Administrateur. Le Tribunal est d'avis, tel que souligné au Rapport G14, qu'une vérification par un spécialiste tiers soit effectué afin de vérifier le calcul de la faîte et de recommander correctifs, nonobstant le doublage de l'ossature observée.

[293] Cette Ordonnance de vérification Point 2, de même que les autres Ordonnances de vérification préalables aux présentes (telles quant aux éléments structurels, ou au système d'air pulsé et ses conduits) ne doivent pas être comprises comme une confirmation quelconque que des vérifications par différents professionnels ne soient autrement requises afin d'assurer conformité aux plans et devis et règles de l'art des méthodes de travaux correctifs aux présentes.

## **XII. REMBOURSEMENTS**

[294] Référence est aux honoraires et frais d'expertises de InspectoMax (Rapports G et facturations sous pièce B-15A d'un montant de 1 149,75\$ (taxes incl.) et pièce B-15B d'un montant de 689,85\$ (taxes incl.) toutes deux datées du 7 septembre 2021), que le Tribunal accorde en conformité de l'art. 124 du Règlement pour un montant total de 1 839,60\$ (taxes incl.) et ordonne à l'Administrateur de rembourser ce montant aux Bénéficiaires.

[295] Dans le cadre des demandes de remboursement pour mesures conservatoires, le Tribunal a accordé et Ordonne paiement à ce titre d'un montant de 12 777,70\$ aux Bénéficiaires.

[296] De même, le Tribunal ordonne le remboursement de 100 \$ aux Bénéficiaires (frais d'ouverture de dossier), tel que prévu à l'art. 18 par. 2 du Règlement. Prenant en considération les art. 1617 et 1618 C.c.Q. les intérêts au taux légal majoré de

---

<sup>90</sup> *Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon; Garantie Habitation c Lebire* 2002 CanLII 23777 (QC CS).



l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. sont à la date de la demeure, soit l'Avis 09/14.

### **XIII. CONCLUSIONS PRINCIPALES**

- [297] La version du Règlement applicable la version en vigueur du 15 juin 2012 au 15 janvier 2014.
- [298] La réception du Bâtiment est fixée au 25 août 2014.
- [299] Toute dérogation aux plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice, que ce vice soit apparent ou non.
- [300] L'Entrepreneur a une obligation de résultat, et ne peut invoquer l'insuffisance et l'ambiguïté des plans fournis et doit compléter les travaux entrepris, même s'il réalise qu'il va subir une perte en ce faisant.
- [301] Les dispositions de l'art. 10 sous la version du Règlement applicable aux présentes prévoit un délai de dénonciation maximum de six (6) mois, délai de rigueur et de déchéance et l'art. 2116 C.c.Q. s'applique au Contrat à titre de contrat d'entreprise, selon les circonstances et caractéristiques des malfaçons et vices.
- [302] La décision de l'Administrateur sous arbitrage est annulée, sujet aux travaux correctifs, travaux de parachèvement et remboursements selon les instructions, Ordonnances et conclusions aux présentes.

### **XIV. COÛTS D'ARBITRAGE**

- [303] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, ordonne que l'Administrateur assume les coûts du présent arbitrage.

### **XV. DISPOSITIF**

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

- [304] **ANNULE** selon les modalités des présentes la décision de l'Administrateur du 1<sup>er</sup> novembre 2016 et remplace cette décision par les constats, instructions, Ordonnances et conclusions du Tribunal aux présentes.



- [305] **REJETTE** les moyens déclinatoires soumis par l'Administrateur.
- [306] **ORDONNE** de pourvoir aux travaux correctifs, aux travaux de parachèvement selon les instructions, Ordonnances et conclusions aux présentes.
- [307] **ORDONNE** à l'Administrateur de pourvoir à paiement aux Bénéficiaires d'un montant de 14 717,30\$ dans les trente (30) jours des présentes remboursements avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 26 août 2014 (1617 et 1618 C.c.Q.).
- [308] **CONSERVE** juridiction sur les éléments de désaccord, s'il en est, en conformité des présentes sur simple avis de désaccord d'une partie.
- [309] **RÉSERVE** à Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Habitation du Québec Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, ou auprès de toute caution de celui-ci, pour tous travaux, toute action et toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (paragr.19 de l'annexe II du Règlement), en ses lieu et place et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.
- [310] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur provisoire inc., ès qualités d'administrateur du Plan de garantie de La Garantie Habitation du Québec inc., 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 6 juin 2022



M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart,  
Arbitre

