

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 02)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL
No: S20-100201-NP

Syndicat de Copropriété
du 2727 au 2729 rue Centre

Bénéficiaire

c.

Constructions Knightsbridge Inc.

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du
plan de garantie de **La Garantie Abritat Inc.**

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Jean-Philippe Boyer Madame Johanne Raymond Monsieur Pierre-Hugo Girard
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon Monsieur Michel Hamel
Date de l'audience :	15 décembre 2020
Date de la décision :	8 février 2021

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

Syndicat de Copropriété
du 2727 au 2729 rue Centre
a/s Monsieur Jean-Philippe Boyer
2727C rue du Centre
Montréal, Qc. H3K 1K2

ENTREPRENEUR :

Constructions Knightsbridge
a/s Monsieur Simon Boyer
7474 rue Saint-Hubert
Montréal, Qc. H2R 2N3

ADMINISTRATEUR:

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités
d'administrateur provisoire du
plan de garantie de
La Garantie Abris Inc.
a/s M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
7333 Place des Roseaies, bureau 300
Montréal, Qc. H1M 2X6

PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Déclaration de copropriété en date du 6 juillet 2015 ;
- A-2 Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment en date du 8 septembre 2015 ;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception en date du 10 novembre 2015 ;
- A-4 Rapport d'inspection pré-réception de Habitat Consoft en date du 10 novembre 2015 ;
- A-5 Rapport d'inspection de Quebecinspect Services inc. en date du 4 septembre 2019 ;
- A-6 Courriel de dénonciation en date du 7 novembre 2019 ;
- A-7 Avis de 15 jours en date du 13 décembre 2019 ;
- A-8 Décision de l'administrateur en date du 8 septembre 2020 et lettres ;
- A-9 Demande d'arbitrage en date du 5 octobre 2020.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 Suivi Centrix_29_juillet_2016 ;
- B-2 Courriel de KB (Karine) pour suivi de malfaçon_18_sept_2016 ;
- B-3 Table Inspection et reponses_19_sept_2016 ;
- B-4 Parachèvement note en A-2 par KB_16_oct_2017 ;



- B-5 Ajout service après-vente KB_13_avril_2018 ;
 B-6 Demande de suivi à KB pour Fondation_12_sept_2019 ;
 B-7 Dénonciation de vices dans la fondation du Centrix_7_nov_2019 ;
 B-8 Mise à jour importante sur KnightsBridge et le projet Centrix_18_nov_2019 ;
 B-9 Ouverture dossier 354465_24_nov_2019 ;
 B-10 Mise en suspend dossier 354465_6_dec_2019 ;
 B-11 Rapport20-052101.pdf ;
 B-12 Courriel du 5 février 2016 de KnightsBridge avec tableau de travaux ;
 B-13 Procès-Verbal réunion du Syndicat du 8 septembre 2015 ;
 B-14 Smartsheet partie 1
 B-15 Smartsheet partie 2
 B-16 Smartsheet partie 3
 B-17 Contrat de garantie (extrait) Johanne Raymond ;
 B-18 Courriel du 13 juillet 2020.

INTRODUCTION	4
PREUVE	5
Le Bénéficiaire	5
L'Administrateur	12
PLAIDOIRIES	14
Le Bénéficiaire	14
L'Administrateur	15
Réplique du Bénéficiaire	16
DÉCISION	16
Le contenu du plan de garantie	17
La version applicable du Règlement	18
La dénonciation des malfaçons apparentes à la réception des parties communes et la prescription triennale	21
L'article 35.1 du Règlement	25
Le délai de dénonciation ne pouvant excéder six mois de la découverte	26
La couverture pour vice majeur	28
Conclusion	28
RÉSERVE DES DROITS	28
FRAIS	29
CONCLUSION	29



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 5 octobre 2020, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 19 octobre 2020.
- [2] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*).
- [3] Bien que dûment assigné, l'Entrepreneur était absent ; il serait en faillite.
- [4] Vu les mesures sanitaires actuelles, l'audition s'est tenue par moyens technologiques (Zoom).
- [5] Lors de la conférence de gestion et au cours de l'audience¹, le Syndicat de copropriétaires/Bénéficiaire a confirmé que les points qui sont soumis à l'arbitrage sont les points suivants de la décision de l'Administrateur du 8 septembre 2020 :
- [5.1] 2. Panneaux cimentaires sur fondation ;
 - [5.2] 3. Balcons ;
 - [5.3] 4. Infiltration d'eau – Unité A ;
 - [5.4] 21. Absence de garde-corps – Terrasse arrière ;
 - [5.5] 22. Dégagement sous les fenêtres des margelles ;
 - [5.6] 24. Solins – Parapets ;
 - [5.7] 25. Solins – Projection ;
 - [5.8] 26. Parement de maçonnerie – Chantepleures jonction trottoirs.
- [6] Tel qu'il appert du dossier, le Bénéficiaire a dénoncé ces malfaçons apparentes alléguées lors de son inspection pré-réception du 10 novembre 2015 (rapport du 11 décembre 2015, pièce A-4), le rapport n'a été reçu par l'Administrateur que le 24 novembre 2019 (pièce B-9) ; un suivi de ces dénonciations de 2015 a eu lieu dans un autre rapport en 2020 (pièce B-11), reçu par l'Administrateur le 13 juillet 2020.
- [7] En résumé, l'Administrateur a rejeté la réclamation sur la base de défaut de dénonciation et de prescription pour des malfaçons, ajoutant qu'elles ne constituaient pas des vices majeurs, seuls vices qui sont encore couverts au moment de la réception de la réclamation, d'où la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

¹ Le Bénéficiaire s'est désisté à l'audience des points 1, 10 et 27.



PREUVE

Le Bénéficiaire

- [8] Le 8 septembre 2015, Charles-Antoine Gosselin, représentant (et un des propriétaires) de l'Entrepreneur, signe l'avis de fin des travaux des parties communes (pièce A-2), qu'il fait parvenir à l'Administrateur.
- [9] À cette date, l'Entrepreneur transfère aux copropriétaires le Syndicat de copropriété.
- [10] Le procès-verbal du 8 septembre 2015 (pièce B-12) de l'assemblée des copropriétaires montre à la fin « To-do Charles Antoine to scan and send paper (Abritat) ».
- [11] Pour le président du Bénéficiaire, Jean-Philippe Boyer, cette note au procès-verbal du 8 septembre « montre le *modus operandi* de l'Entrepreneur qui nous supportait ».
- [12] Charles-Antoine Gosselin affirme aux copropriétaires qu'il s'occupait d'envoyer toute la paperasse destinée à l'Administrateur dans le cadre de leur support après-vente, qu'il allait prendre en charge tout ce qui était requis par Abritat (l'Administrateur).
- [13] Charles-Antoine Gosselin s'assurait du service après-vente et que les garanties soient en place.
- [14] Le 10 novembre 2015, tel que prescrit à l'article 33.1 du *Règlement*, le Bénéficiaire procède à l'inspection pré-réception des parties communes par un professionnel du bâtiment, en compagnie du Bénéficiaire et d'un représentant de l'Entrepreneur.
- [15] Le 10 novembre 2015, le professionnel du bâtiment, Jeffrey Bibeau, signe le formulaire de pré-réception (pièce A-3).
- [16] Le 11 décembre 2015, le professionnel du bâtiment produit son rapport d'inspection pré-réception (ci-après « rapport Habitat Consult 2015 ») (pièce A-4).
- [17] Ni le formulaire (pièce A-3) et ni le rapport d'inspection (pièce A-4) ne seront envoyés à l'Administrateur par l'Entrepreneur avant que le Bénéficiaire ne le fasse le 24 novembre 2019 (pièce B-9).
- [18] Dès que le Bénéficiaire a reçu les formulaire et rapport d'inspection, il les a remis à l'Entrepreneur, Charles-Antoine Gosselin a confirmé l'avoir envoyé à l'Administrateur et le Bénéficiaire considère avoir dénoncé les malfaçons car le rapport Habitat Consult 2015 détaille tous les points soulevés dans le présent arbitrage, aucun point n'est nouveau de 2019 ou de 2020.
- [19] Dès le début, et jusqu'en 2019, l'Entrepreneur a fait le suivi des demandes du Bénéficiaire.



- [20] Le 5 février 2016, Charles-Antoine Gosselin leur envoie un tableau de suivi des travaux (pièce B-12) à être parachevés ou corrigés au rapport Habitat Consult 2015 (pièce A-4), dans lequel il s'engage à effectuer des travaux :

Suite à la réception du rapport d'inspection des parties communes du 2727-2729 rue Centre, vous trouverez ci-bas nos commentaires et positions face aux éléments qui ont été soulevés.

Veillez svp nous confirmer que vous acceptez que nous effectuions les travaux.

- [21] Jean-Philippe Boyer (président) confirme que l'Entrepreneur allait faire les travaux nécessaires pour que le bâtiment soit à la qualité qui est attendue des propriétaires.
- [22] Johanne Raymond, copropriétaire, dit que l'Entrepreneur avait à cœur de préserver la réputation de son entreprise, « ils ne voulaient pas nécessairement qu'on se tourne vers Abrisat ».
- [23] Le 29 juillet 2016 (pièce B-1), une représentante de l'Entrepreneur envoie ce courriel :

J'aimerais, au nom de toute l'équipe de KnightsBridge, vous remercier pour la patience et précieuse collaboration dont vous avez et continuez de faire preuve quant à la complétion des demandes de service dont vous nous avez fait part.

Les éléments restants diminuent de plus en plus, mais nous sommes conscients que les délais ont été et peuvent être longs pour certains points. Sachez que **l'objectif est de tout compléter** à la hauteur de vos, et nos attentes.

Nous tenons à vous dire que vous êtes très importants pour nous et que chacun des points soulevés nous tient à cœur. (nos soulignés)

- [24] Jean-Philippe Boyer ajoute qu'ils ont reçu pendant cinq ans ce genre de réponses.
- [25] En B-2 on voit le suivi par des courriels (leur présidente était alors Natalie Gardner) du 18 juillet 2016 au 28 juillet 2016, où la même représentante de l'Entrepreneur écrit :

I'm sorry, my answer was still in my drafts.

Everything will be taken care of as soon as the construction holidays ends, which is on august 8th.

I can't tell you for sure the exact date yet since the schedule will have to be done by Simon on this date.

Regarding the hole, Remi will go have a look and, if necessary, we will book the concerned subcontractor.

We will let you know when as soon as we have the date. (nos soulignés)

- [26] Le 17 septembre 2016, une table d'inspection et réponse (pièce B-3) qui consiste en l'évaluation du Syndicat de copropriété par rapport aux travaux effectués par l'Entrepreneur, cela montre une mise à jour de l'Entrepreneur qui stipule qu'il y a certains éléments qui ont été résolus et d'autres non qu'on va poursuivre.



[27] En pièce B-4, autres échanges de courriels du 21 septembre 2017 au 16 octobre 2017 avec la nouvelle représentante de l'Entrepreneur, qui conclut cet échange à cette dernière date par :

Nous allons en discuter, nous vous revenons bientôt.

[28] Le président du Syndicat dit à l'audience que :

[28.1] effectivement, quelqu'un est passé par après pour terminer une partie du travail auquel cet échange de courriels faisait référence ;

[28.2] cet échange montre que l'Entrepreneur poursuit peu à peu la résolution de la liste des problèmes dénoncés, dans cet échange, on voit un courriel du 28 septembre 2017 du témoin qui débute ainsi :

Je voulais juste prendre un moment pour te dire à quel point je suis satisfait du service de KnightsBridge à travers mes échanges avec toi, je sens une véritable écoute et le suivi est très rapide, alors merci beaucoup de faire une différence.

[29] Le 13 avril 2018, (pièce B-5), une représentante de l'Entrepreneur écrit :

Veillez donc prendre note que toute demande future de réparation ou de suivi sur des items en cours de réparation, doit être faite par le système de Smartsheet. Toute demande qui n'y est pas ne pourra malheureusement pas être suivie par le service après vente. Il est donc impératif que vos demandes y soient entrées.

Pour les urgences ou les demandes spéciales, veuillez svp communiquer avec moi via le courriel suivant: service@devkb.ca.

Cette nouvelle méthode nous permettra de maintenir et d'améliorer notre service après vente.

[30] L'utilisation du logiciel Smartsheet a entraîné une diminution de courriels comme tel entre 2018 et 2019, et le Syndicat n'a pas eu accès à son contenu pour la préparation de l'audience, vu la faillite de l'Entrepreneur ; il produit en pièces B-14 à B-16, des courriels que le Syndicat a pour la période 2018 et 2019 montrant le suivi de l'Entrepreneur pour les différentes demandes du Syndicat.

[31] Au printemps 2019, un entrepreneur (Rémi Lavoie) est venu pour regarder tous les éléments dénoncés dans le rapport Habitat Consult 2015 (pièce A-4), il a noté ce qui avait été complété, si c'était adéquat, ce qu'il y avait comme éléments manquants, des éléments supplémentaires où il pouvait aider, parce qu'il y a eu de la dégradation graduelle avec le temps ;

[31.1] c'était une rencontre à travers toutes les unités parties communes et parties privatives, pas de travaux réalisés cette journée-là, c'était une mise à jour de l'Entrepreneur pour savoir quel élément allait être pris en charge en priorité.

[32] Le président du Syndicat ajoute que par la suite en 2019, le suivi a drastiquement baissé.

[33] En pièce B-6, un échange de courriels entre le 12 septembre 2019 et le 30 octobre 2019 montre :



[33.1] le 12 septembre 2019, le président du Syndicat écrit (au nom du Bénéficiaire), en y joignant le rapport d'inspection A-5 du 4 septembre 2019 pour la vente potentielle de l'Unité #A :

Pour faire suite à mon message téléphonique, s'il-vous-plaît me recontacter dans les plus brefs délais. Suite à une inspection pré-vente, un professionnel certifié a dressé une liste de vice à réparer le plus rapidement possible.

Les conditions de cette vente sont liés à la réparation de cette liste d'items. Nous pourrions discuter des vices qui ont spécifiquement été décelés mais certains sont déjà disponible dans la base de données Smartsheet (comme les tôles extérieures qui décollent). Autrement, c'est surtout en lien avec des problèmes d'humidité à la fondation et entre les différentes couches des murs extérieurs du Centrix.

[33.2] le même jour et moins de cinq heures plus tard, la représentante de l'Entrepreneur répond :

Vous trouverez ci-joint le rapport que nous avons reçu suite à la visite de votre inspecteur pour les parties communes.

Quel est l'item qui n'est pas terminé et qui pose problème ?.

[34] Le président du Syndicat dit que :

[34.1] la représentante fait référence dans son courriel du 12 septembre 2019 au rapport de préreception Habitat Consult 2015 (pièce A-4), cette nouvelle représentante venait juste de se joindre à l'équipe de l'entrepreneur, ce que la représentante a donc dit en réponse au rapport soulevé dans son courriel de septembre 2019 (rapport A-5 du 4 septembre 2019 par rapport à la vente potentielle), c'est qu'elle n'avait en sa possession que le rapport de préreception de 2015 (pièce A-4) ;

[34.2] malgré le contenu du courriel qui parle par lui-même, la représentante mentionne dans ce courriel que ses seuls éléments pris en note par l'Entrepreneur qui sont en poursuite de résolution ce sont les éléments qui sont notés en A-4, que le rapport A-5 elle ne l'avait pas reçu et ne s'en occuperait pas.

[35] Il y a d'autres courriels, le dernier se termine par un courriel du président du Syndicat le 30 octobre 2019, il l'a envoyé car ça faisait longtemps qu'il n'avait pas eu de nouvelles de l'Entrepreneur :

Désolé, je n'ai pas reçu d'appel de votre VP dans la dernière semaine. Pourriez-vous faire un suivi à ce sujet s'il-vous-plaît?

Nous avons procédé avec un appel de courtoisie à un inspecteur local aujourd'hui, il a relevé certains points qui sont couvert par la garantie Abrisat. SVP me contacter dès que possible au [...] pour les démarches que KB aimerait entreprendre. Aux yeux du conseil d'administration du Centrix, nous sommes prêt à inclure Abrisat dans une lettre de dénonciation pour ouvrir un dossier dès maintenant, la vente de certaines unités en dépendent.

[36] Le 7 novembre 2019, le président du Syndicat envoie un courriel à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (pièce B-7), contenant la dénonciation suivante (il s'agit du



premier courriel envoyé à l'Administrateur), car soudainement le suivi qu'ils avaient eu de l'Entrepreneur au cours de toutes les années s'était arrêté :

En tant que président du Syndicat de co-propriété du 2727-2729 rue du Centre, ce courriel se veut une dénonciation formelle des vices repérés au niveau des fondations du Centrix (2727 rue du Centre, Montréal, H3K 1K2).

Ces vices ont été confirmés lors d'une visite de courtoisie d'un entrepreneur local le 30 octobre 2019. Ces vices semblent être présent sur l'ensemble de la structure (et ne sont pas concentré à un endroit spécifique).

À qui de droit représentant la Garantie Abrisat, pourriez-vous s'il-vous-plaît procéder à l'ouverture d'un dossier ? Le numéro d'enregistrement de nos parties communes est le [...].

[37] Le président du Syndicat affirme à l'audience que cette lettre du 7 novembre 2019 était dans le contexte du rapport du 4 septembre 2019 (pièce A-5) qui mentionnait que les fondations avaient potentiellement un problème majeur ;

[37.1] aussitôt qu'ils ont su ça et qu'il n'avait pas de retour de la part de l'Entrepreneur c'est là qu'il a automatiquement dénoncé à Abrisat.

[38] Ce rapport du rapport du 4 septembre 2019 (pièce A-5) mentionnait que le sous-sol du bâtiment aurait potentiellement des problèmes de fondation à cause d'un niveau élevé d'humidité, c'était un acheteur potentiel qui voulait s'assurer de la qualité du bâtiment donc c'est vraiment en lien avec cette confirmation-là, la lettre du 7 novembre 2019 était en sus du rapport de pré-inspection de 2015 qu'il croyait en possession de l'Administrateur

[38.1] en passant, le Syndicat a reçu une confirmation du professionnel homologué d'Habitat Consult comme quoi les fondations étaient correctes.

[39] Cette dénonciation du Syndicat/Bénéficiaire du 7 novembre 2019 a été faite avant la « *Mise à jour importante sur KnightsBridge et le projet Centrix* » du 18 novembre 2019 (pièce B-8), qui se lit ainsi :

Chers clients,

Il y a déjà 7 ans, KnightsBridge est née de l'ambition singulière de créer des milieux de vie humains et inspirants.

KnightsBridge est avant tout un projet de valeurs, unissant nos clients à notre équipe et nos partenaires, avec en son coeur un engagement pour la planète. C'est grâce à la confiance d'agents du changement comme vous que nous avons eu le privilège de bâtir différemment. Au nom de toute l'équipe, nous vous en remercions.

C'est avec regret que nous vous informons que l'entreprise promoteur de votre projet, a déposé un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Cette procédure implique la fin de notre service après-ventes corporatif. Ainsi, pour toute demande en lien avec les garanties relatives à votre produit, nous vous référons au programme mis en place dans le cadre de la construction du projet KnightsBridge que vous habitez.

Dans le cas de votre projet, vous bénéficiez du plan de garantie ABRITAT. Vous pouvez joindre les administrateurs dudit plan aux coordonnées suivantes: [...]



[40] Le président du Syndicat précise que la mise à jour du 18 novembre 2019 n'est pas une réponse personnelle mais une information générale donnée à tous leurs clients, ce n'est pas une réponse particulière à son courriel du 7 novembre 2019.

[41] Ce courriel du 7 novembre 2019 a bien été reçu par l'Administrateur (pièce A-6, tampon de l'Administrateur au 7 novembre), car en deuxième partie de la pièce B-9, il y a un courriel de l'Administrateur (Madame Anne-Marie Spezza) du 8 novembre 2019 qui débute ainsi :

La date de réception (sic!, le Tribunal a conclu à haute voix à l'audience qu'il s'agissait d'une erreur pour « date de fin des travaux ») de votre bâtiment est le 8 septembre 2015 et expire le 8 septembre 2020. La seule couverture restante pour votre bâtiment est le vice majeur. Si vous croyez que le problème que vous désirez dénoncer est un vice majeur et que vous désirez procéder à une nouvelle demande de réclamation, vous devrez nous faire parvenir les documents suivants : [...]

[42] Le 24 novembre 2019, le Syndicat/Bénéficiaire ouvre son dossier auprès de l'Administrateur, tel qu'il appert de son courriel (pièce B-9) :

Je désire procéder avec une nouvelle demande de réclamation. Les vices semblent être majeurs et l'avis des différents professionnels invités vont dans cette direction. Nous avons procédé à un recalfeutrage de tôles gondolées le 15 novembre et jusqu'à maintenant, aucun professionnel n'a pu repérer de membrane protectrice entre la structure du bâtiment et l'extérieur (sur les 3 façades évalués). Nous aurions besoin de l'avis d'un technologue pour vérifier l'intégralité du bâtiment et serons prêt à ouvrir des mûrs / enlever des panneaux extérieurs pour confirmer l'étendu des vices de construction qui atteigne notre immeuble.

Voir en lien Google Disque (>25 Mo) pour les informations demandées. Le chèque a été mis à la poste le 23 novembre 2019.

[43] Sont jointes à ce courriel du 24 novembre 2019, les pièces justificatives qui sont produites au dossier de A-1 à A-5, A-6 étant la dénonciation déjà envoyée le 7 novembre 2019, dont le rapport d'inspection d'Habitat Consult 2015 de préréception, pièce A-4, envoyé à l'Administrateur ce 24 novembre 2019.

[44] L'échange de courriels du 6 décembre 2019 entre Madame Spezza et le Bénéficiaire est produit en B-10, débutant ainsi (6 décembre) :

La présente est pour vous demander de nous préciser les items dénoncés et ce, dans le but de bien comprendre votre réclamation et de ne pas oublier des items.

[45] Le président du Syndicat dit à l'audience que, n'étant pas de l'industrie de la construction, il n'était pas confortable « de ne pas oublier des items » comme indiqué à ce courriel, et a préféré mandater le même expert qui avait déjà fait l'inspection pré-réception le 10 novembre 2015, certains éléments avaient été résolus alors que d'autres étaient toujours en suspens, lui n'était pas en mesure d'évaluer chacun de ces éléments, c'est pour ça qu'il a fait affaire avec un expert. Il répond :



Afin d'éviter tout oubli en plus de la dénonciation que vous avez attaché, une analyse des vices de construction de l'immeuble sera fait par un professionnel qui sera contacté sous peu. Ce rapport vous sera envoyé lorsqu'il sera disponible. [...]

[46] Voici la réponse de Madame Spezza le 6 janvier 2020 :

Tel que demandé, nous mettrons votre dossier en suspend jusqu'au mois d'avril prochain.

[47] Michel Hamel, inspecteur-conciliateur de l'Administrateur, intervient et dit qu'ils ont reçu la dénonciation, la réclamation le 13 juillet 2020 (Rapport Habitat Consult 2020 B-11), ça devient la date de réception de la dénonciation.

[48] Le président du Syndicat dit que ce qui a été documenté par les points en litige, qui sont dans le rapport d'inspection pré-réception Habitat Consult 2015 (A-4) se retrouve exactement dans le rapport reçu le 13 juillet 2020, ce sont les mêmes points qui reviennent, ce n'est pas une nouvelle dénonciation d'ailleurs c'est sur un formulaire d'Abritat :

Différends

- [48.1.1] 2 Panneaux cimentaires sur fondation ; (page 10, photos montrant des panneaux cimentaires, pièce A-4/ page 12, pièce B-11) ;
- [48.1.2] 3 Balcons ; (page 15, pièce A-4/ page 18, pièce B-11) ;
- [48.1.3] 4 Infiltration d'eau – Unité A ; (page 14, pièce A-4/page 16, pièce B-11) ;
- [48.1.4] 21 Absence de garde-corps – Terrasse arrière ; (page 16, pièce A-4/ page 20, pièce B-11) ;
- [48.1.5] 22 Dégagement sous les fenêtres des margelles ; (page 8 et 9, pièce A-4/page 6, pièce B-11) ;
- [48.1.6] 24 Solins – Parapets ; (la pièce A-4 n'a pas les mêmes titres, pas le mot « parapet », seulement des photos pour les points 24 et 25 les deux à page 20/ pages 8 et 9, B-11) ;
- [48.1.7] 25 Solins – Projection ; (même que point 24, *mutatis mutandis*) ;
- [48.1.8] 26 Parement de maçonnerie – Chantepleures jonction trottoirs ; (page 12, pièce A-4/ pages 12 et 13, pièce B-11).

[49] En contre-interrogatoire, le président du Syndicat confirme :

- [49.1] que les échanges de courriels avant novembre 2019 produits à l'audience n'étaient pas envoyés à l'Administrateur en copie ;
- [49.2] avoir signé le contrat de garantie avec l'Entrepreneur comme tous les six copropriétaires ;
- [49.3] avoir pris connaissance de la partie « garantie » du contrat de garantie, il avait lu le processus « mais c'était le but de l'offre « Knightsbridge » qui



était clé en main, c'était de nous épauler dans ce processus-là parce que ce n'est pas tout simple ces éléments, que si on avait des questions il nous supportait, il n'y avait pas de contact entre le Bénéficiaire et l'Administrateur, l'Entrepreneur nous épaulait dans ses démarches-là pour démarrer la garantie » ;

- [49.4] dès le début l'Entrepreneur avait l'air à donner suite au rapport de préreception mais dès qu'il y a eu des problèmes il a fait intervenir Abrisat ;
- [49.5] quand il a reçu la lettre du 8 novembre 2019 de Madame Spezza, ils ont alors réalisé que l'Entrepreneur n'avait pas envoyé le formulaire de préreception (pièce A-3) ni le rapport de préreception Habitat Consult 2015 (pièce A-4), comme il (l'Entrepreneur) avait envoyé dans le passé le formulaire de fin des travaux (pièce A-2) ;
- [49.6] que tout au long ils ont pris pour acquis qu'Abrisat est au courant des éléments inclus dans leur rapport d'inspection préreception ;
- [49.7] qu'ils n'ont pas fait de suivi auprès de l'Entrepreneur pour savoir quand le rapport d'inspection préreception avait été envoyé à l'Administrateur, se fiant à la confirmation verbale lors d'une réunion du Syndicat de copropriété où il affirmait que tout ce qui était paperasse pour Abrisat, à cause de la complexité de tout ça, que ça allait être pris en charge par l'Entrepreneur.

L'Administrateur

- [50] Michel Hamel est inspecteur-conciliateur depuis une quinzaine d'année, technologue en génie civil et membre de l'Ordre des technologues.
- [51] Il confirme que la décision soumise à l'arbitrage est la première et la seule rendue par l'Administrateur pour ce Bénéficiaire, que le rapport de préreception Habitat Consult de 2015 a été reçu fin novembre 2019 mais que pour lui, la dénonciation du Bénéficiaire est le rapport d'Habitat Consult de juin 2020, reçu le 13 juillet 2020.
- [52] Son inspection a lieu le 19 août 2020 et la décision le 8 septembre 2020.

2. PANNEAUX CIMENTAIRES SUR FONDATION

Des travaux ont été exécutés par l'entrepreneur il y a environ deux (2) ans, mais ne sont pas adéquats selon l'expert.

3. BALCONS

Lors de l'inspection, nous avons constaté que plusieurs balcons étaient fissurés, L'entrepreneur a réparé de façon sommaire un seul balcon, deux (2) ans après la réception du bâtiment. De plus, lors de la réception du bâtiment, l'expert du Syndicat avait mentionné de sceller les espaces entre les joints d'assemblage et les trous de vis. Aucun travail n'a été fait suite à ces recommandations.

4. INFILTRATION D'EAU - UNITÉ A

Le représentant du Syndicat nous a informé qu'il y avait une infiltration d'eau par le bas de la porte, et ce depuis peu de temps suivant la livraison du bâtiment. De plus, lors de la réception du bâtiment, l'expert du Syndicat avait noté qu'il y avait



un risque potentiel d'infiltration d'eau, mais aucun travail n'a été effectué par l'entrepreneur ou le Syndicat.

ANALYSE ET DÉCISION (points 2 à 20)

En ce qui concerne les points 2 à 20, nous sommes en présence de situations qui sont apparues dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux.

Bien que celles-ci aient été découvertes et dénoncées par écrit conformément aux exigences de l'article 27.5 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que les situations observées sont de nature à causer la perte de l'ouvrage.

[...]

Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que les situations dénoncées ne rencontrent pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 27.5 du Règlement.

Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction et en raison d'un délai de dénonciation excédent le délai raisonnable (6 mois) pour les points 2 à 5, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du Syndicat à l'égard des points 2 à 20.

21. ABSENCE DE GARDE-CORPS - TERRASSE ARRIÈRE

22. DÉGAGEMENT SOUS LES FENÊTRES DES MARGELLES

24. SOLINS - PARAPETS

25. SOLINS - PROJECTION

26. PAREMENT DE MAÇONNERIE - CHANTEPLEURES JONCTION TROTTOIRS

ANALYSE ET DÉCISION (points 21 à 26)

L'analyse du dossier nous permet de constater que les situations décrites aux points 21 à 26 ont été dénoncées par écrit le 10 novembre 2015, au moment de la réception du bâtiment.

Il appert que la demande de réclamation écrite des bénéficiaires a été reçue par l'administrateur le 13 juillet 2020.

En vertu des articles 2921 et 2925 du Code civil du Québec, les droits que les bénéficiaires pourraient avoir eu relativement au contrat de garantie à l'égard des points 21 à 26 se sont éteints par la prescription en date du 10 novembre 2018.

En effet, en matière de prescription, les articles 2921 et 2925 du Code civil du Québec prévoient ce qui suit

2927. La prescription extinctive est un moyen d'éteindre un droit par non-usage ou d'opposer une fin de non recevoir à une action.

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé par la loi se prescrit par trois ans.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du Syndicat à l'égard des points 21 à 26, faute d'avoir été présentée dans les trois (3) ans de la naissance du droit du Syndicat.

[53] **Point 2 – Panneau cimentaire sur la fondation**, (page 10 de la dénonciation, pièce B-11) ce qu'on lui a dit sur place, l'Entrepreneur a exécuté des travaux il y avait à peu près deux ans, mais selon le rapport de l'expert, les travaux sont mal faits.

[54] L'Administrateur l'a su seulement le 13 juillet 2020, pour des travaux effectués il y avait au moins deux ans.



- [55] **Point 3 – Balcons**, il a constaté que des balcons avaient été fissurés, l'Entrepreneur en a réparé de façon sommaire à peu près deux ans après la réception du bâtiment, l'expert a aussi mentionné qu'il y avait des espaces à sceller.
- [56] La décision est qu'on a dépassé le délai de dénonciation qui ne doit pas excéder six mois, subsidiairement, si on était à l'intérieur du délai de dénonciation, cela a été dénoncé dans la cinquième année de la garantie, seule la garantie pour vice majeur est toujours active, et ce qui est dénoncé n'a pas l'importance du vice majeur.
- [57] **Point 4 – Infiltration d'eau**, lors de son inspection, ce qu'on lui a dit, il y avait une infiltration d'eau par le bas de la porte, peu de temps après la livraison du bâtiment.
- [58] L'expert lors de la réception du bâtiment en avait parlé (page 14 de A-4) « comporte un risque potentiel pour des infiltrations d'eau » les seuils de porte comportent le risque potentiel ; le risque était effectivement réel car il y a eu infiltrations d'eau peu après la réception du bâtiment, l'Entrepreneur n'ayant jamais donné suite et la Garantie l'a su seulement lors de la plainte en juillet 2020.
- [59] Donc pour les points 2, 3 et 4, les délais de dénonciation n'ont pas été respectés et si le Tribunal en arrive à la conclusion que les délais ont été respectés cela pas l'importance de vice majeur.
- [60] **Point 21 –absence de garde-corps** ça a été dénoncé lors de la réception des parties communes en 2015, par contre la dénonciation a été reçue seulement en 2020 (ou novembre 2019) soit 4 ou 5 ans plus tard.
- [61] Il y a un délai de prescription de trois ans qui s'applique sur **ces points 21 à 26** en vertu du Code civil car il n'y avait jamais eu de demande de réclamation.
- [62] Les points 21 à 26 sont tels quels depuis la réception, il ne s'est rien passé on n'a rien fait, mais au point 4, il y a une infiltration d'eau et si le tribunal considère que le délai ne s'applique pas, ce n'a pas l'incidence de vice majeur

PLAIDOIRIES

Le Bénéficiaire

- [63] Le Bénéficiaire plaide quant au délai de dénonciation qu'ils n'ont pas accès au dossier de l'Entrepreneur étant donné qu'il n'est pas rejoignable, qu'il est en faillite.
- [64] Leur dénonciation a été faite avec les pièces A-3 (Formulaire de pré-réception) et A-4 (rapport de pré-réception de 2015), c'était leur dénonciation initiale qui ouvrait leurs droits à la Garantie Abrisat.
- [65] L'entente qu'ils avaient avec l'Entrepreneur était que les documents étaient envoyés par l'Entrepreneur à l'Administrateur pour réserver leurs droits de garantie.



- [66] Ça a toujours été clair avec l'Entrepreneur qu'il voulait faire les travaux, il en a fait des parties tout au long des années ;
- [66.1] on peut le voir aux échanges de courriels nombreux, plus les échanges téléphoniques et avec le logiciel Smart.
- [67] C'est excessivement troublant de faire valoir ses droits, on se retrouve dans un cas où on a été floué par son Entrepreneur parce qu'il semblerait qu'Abritat n'avait pas reçu les pièces A-3 (Formulaire de préreception) et A-4 (rapport de préreception de 2015), le Syndicat n'était pas en mesure de le savoir jusqu'au moment où ils ont eu des échanges avec Madame Spezza en novembre 2019.
- [68] Étant donné que leur Entrepreneur faisait des travaux juste assez pour les garder en haleine et motivé, le Syndicat ne sentait pas le besoin de faire valoir ses droits et engager la Garantie.
- [69] Si leur Entrepreneur n'avait rien fait pendant quatre ou cinq ans ou même un an, la situation aurait été toute autre.
- [70] Si la Garantie Abritat existe c'est pour protéger les propriétaires et dans ce cas-ci le Syndicat a agi de façon diligente, il a dénoncé le tout dans un rapport de pré-inspection et par la suite, il s'est fié à l'Entrepreneur pour faire les travaux jusqu'à ce que celui-ci fasse faillite.
- [71] Le Syndicat croit encore que s'il n'avait pas fait faillite, il aurait fait les travaux et on n'aurait pas eu besoin d'être devant le Tribunal à plaider qu'ils ont dénoncé dans les délais requis.
- [72] Les copropriétaires ont agi de façon diligente mais malheureusement cela n'a pas été suffisant et ils se retrouvent bafoués dans leurs droits, c'est pour ça aujourd'hui qu'ils ont présentés leurs arguments et faire entendre leur dossier devant le Tribunal.

L'Administrateur

- [73] L'Administrateur plaide qu'il sympathise avec le Syndicat mais il y a eu une confusion de leur part.
- [74] Il y a plusieurs étapes dans le processus de mise en œuvre de la Garantie :
- [74.1] il faut au départ dénoncer ;
- [74.2] si le Syndicat n'obtient pas satisfaction alors il doit ouvrir une réclamation (voir l'article 34 du *Règlement*).
- [75] C'est ça la problématique, il y a peut-être une dénonciation jusqu'à cinq ans avant de faire la réclamation officielle.
- [76] On parle encore de travaux qui n'ont pas été complétés depuis 2015, c'est pour ça que la Garantie est là, pour éviter des situations comme ça.
- [77] Le fait d'avoir mis toute la confiance en l'Entrepreneur, « sans vouloir juger c'est probablement ça qui est l'erreur ».



- [78] Dès qu'il y a un problème, il doit être dénoncé à l'Administrateur justement pour qu'il puisse intervenir auprès de l'Entrepreneur pour soit, le forcer à faire des travaux, compléter ce qu'il devait faire ou prendre la relève tels que prévus au *Règlement*.
- [79] Le *Règlement* est clair, ça doit être dénoncé par écrit et à l'Entrepreneur et à l'Administrateur pour que l'Administrateur puisse mettre de la pression ou puisse faire le suivi auprès de l'Entrepreneur, il aurait fallu que l'Administrateur soit au courant pour pouvoir intervenir rapidement ;
- [79.1] c'est d'ailleurs ce qu'il a fait à partir de novembre 2019 ;
- [79.2] si cela avait été fait en 2015, 2016, on n'en serait pas là aujourd'hui, les travaux auraient été complétés et le dossier aurait été fermé depuis longtemps.
- [80] Le contrat de garantie explique toutes les étapes à suivre pour faire une réclamation.
- [81] Le Syndicat n'a pas démontré d'erreurs sur l'appréciation des faits de l'inspecteur.
- [82] Tout ça est dommage, ce n'est pas la première fois qu'il voit ça.

Réplique du Bénéficiaire

- [83] En réplique, le Bénéficiaire dit qu'effectivement, c'est un dossier passablement triste et complexe, mais le Tribunal doit savoir que quand on veut protéger le public, et qu'on a l'Entrepreneur qui garantit qu'il va faire les travaux et qu'il en fait juste assez pour ne pas qu'on fasse une réclamation, le commun des mortels qui n'est pas quelqu'un de spécialisé dans la construction pense que son Entrepreneur va vraiment faire les travaux car il montre toujours une bonne foi.
- [84] À partir du moment où la dénonciation est faite dans un rapport d'inspection et que l'Entrepreneur s'exécute, on n'a aucun motif de croire qu'il fallait engager la Garantie avec Abritat.
- [85] On n'avait pas de motifs d'impliquer la Garantie jusqu'à ce que l'Entrepreneur fasse faillite parce qu'on avait toujours assez de preuves de sa part comme quoi il faisait avancer les travaux.
- [86] On lui a peut-être fait trop confiance mais la mission d'Abritat est de protéger le propriétaire, ça demande une certaine flexibilité au niveau de prendre en considération la dénonciation initiale qui a été faite.

DÉCISION

- [87] Avec égards, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu le droit applicable, vu les décisions judiciaires, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres options que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, pour les motifs suivants.



Le contenu du plan de garantie

[88] L'Administrateur est soumis à un *Règlement* qui a été décrété par le Gouvernement pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir les obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur quant au bâtiment résidentiel de l'acheteur/bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel² a jugé à plusieurs reprises comme étant d'ordre public.

[89] L'Administrateur du plan de garantie ne gère pas un plan d'indemnisation universelle qui doit payer sur présentation de factures.

[90] Dès 2004, la Cour d'appel du Québec a jugé dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*³ :

[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. **Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie** ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, **cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle**. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[15] La **réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative**. (nos caractères gras)

[91] La Cour d'appel dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*⁴, écrit :

[8] Pour un examen approprié de l'affaire, il y a lieu de s'attarder d'abord à la nature des liens juridiques qui unissent les parties en cause.

[9] L'appelante [notre ajout : l'Administrateur] est une personne morale autorisée par la Régie du bâtiment du Québec à administrer un plan de garantie (art. 81 de la Loi sur le bâtiment), (la Loi).

[10] 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. Le plan garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur sous réserve de certaines conditions.

² *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

³ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).

⁴ 2011 QCCA 56



[12] La Loi oblige les entrepreneurs en construction à détenir une licence (art. 46). Suivant le Règlement, pour agir à titre d'entrepreneur en bâtiments résidentiels neufs toute personne doit adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations résultant d'un contrat avec un bénéficiaire.

[13] **Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers.** Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76).

[14] De même, le Règlement oblige l'entrepreneur à signer une convention d'adhésion dont le contenu est, en grande partie, déterminé par le Règlement (art. 78). Qui plus est, la convention d'adhésion reprend, pour en faire partie intégrante, le contrat de garantie au bénéfice des tiers.

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** (références omises)

[92] La Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*⁵ affirme que (nos caractères gras) :

[37] En effet, le *Règlement* prévoit que Qualité Habitation doit couvrir certaines des obligations contractuelles d'un entrepreneur. Le *Règlement* stipule cependant que **les limites du Plan de garantie** demeurent applicables néanmoins :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur dans le cadre du plan approuvé.
[Soulignements du Tribunal] [...]

[41] Rappelons que le Plan de garantie prévu au *Règlement* est d'ordre public. Il fixe les modalités et limites du Plan de garantie, de même que les dispositions essentielles du contrat de garantie auquel souscrivent les bénéficiaires. Ce Plan de garantie est donc réglementé et les obligations qui en découlent ne sont ni illimitées, ni inconditionnelles.

[42] Qualité Habitation n'intervient donc à titre de caution que pour les obligations couvertes par le Plan de garantie et dans la mesure où les parties respectent les règles relatives à sa mise en œuvre. Les limites des obligations de la caution ne peuvent varier au gré des ententes entre les entrepreneurs et les bénéficiaires, sans égard aux termes du *Règlement*.

La version applicable du *Règlement*

[93] Avant de poursuivre, le Tribunal souligne à grands traits à qui publie les résumés de décisions arbitrales, ou à l'usager à la recherche de précédents, que la

⁵ *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Marie-Anne Paquette, j.c.s.).



présente décision est rendue en vertu de la version de 2014 du *Règlement*, qui diffère de la version applicable aux bâtiments régis par la version applicable depuis le 1^{er} janvier 2015.

[94] Dès lors de la conférence de gestion, les parties présentes ont admis que la version applicable du *Règlement* au Bénéficiaire est celle applicable en 2014, considérant que l'immeuble a débuté sa construction 2014, qu'au moins un contrat de garantie a été signé en 2014 (voir pièce B-17), la version de 2014 applicable au bâtiment est bien celle utilisée par l'Administrateur dans sa décision du 8 septembre 2020⁶.

[95] Pour ce qui a été dénoncé lors de l'inspection préreception du 10 novembre 2015, l'intérêt de la distinction entre les deux versions est que la version applicable à partir du 1^{er} janvier 2015 contient des « ajouts » absents dans la version applicable au dossier de 2014 ;

[95.1] version 2014 applicable au présent dossier pour ce qui est dénoncé à la réception :

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception ;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes ;

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 ;

[95.2] version non-rétroactive applicable à partir du 1er janvier 2015 (les ajouts sont en caractères gras) :

⁶ Pour les motifs déjà exprimés par le Tribunal soussigné, entre autres, dans *Syndicat des Copropriétaires du 70 St-Ferdinand c. 9158-4623 Québec Inc. et Raymond Chabot administrateur provisoire Inc.*, Soreconi 192511002, 3 février 2021, Roland-Yves Gagné, arbitre ; voir aussi *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.), paragraphes [39] et [42] : « [42] Le Gouvernement a donc créé une règle, soit la mise en vigueur des modifications au Règlement le 1^{er} janvier 2015. Par l'application *a contrario* du deuxième alinéa de l'article 54 du Décret, seuls demeurent soumis aux anciennes limites les plans de garantie **dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015 ou dont le contrat entre le Bénéficiaire et l'entrepreneur alors accrédité a été signé avant cette date.** C'est l'exception. » (nos caractères gras).



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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

a) par le bénéficiaire, au moment de la réception de la partie privative ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

b) par le professionnel du bâtiment, au moment de la réception des parties communes. **Pour la mise en oeuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de 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. **Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de la réception;**

[96] Il est intéressant de noter que l'article 34 dans la version applicable pour la « mise en œuvre » mentionne nommément, seulement les garanties d'un an (malfaçon), 3 ans (vice caché) et 5 ans (vice majeur) **et non nommément**, la mise en œuvre pour la malfaçon apparente dénoncée à la réception :

(version applicable) 34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

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;

alors que la version de l'article 34 applicable à partir du 1er janvier 2015 parle de toutes les garanties :

34. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

1° **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;**

[97] En bref, il n'y a pas d'article dans la version 2014 applicable du *Règlement*, nommément, pour une mise en œuvre pour interrompre la prescription qui suit



l'obligation de dénoncer les vices et malfaçons apparents à la réception des parties communes.

[98] Pour ce qui est des malfaçons non apparentes, vices cachés et vices majeurs, l'intérêt de la distinction est que la version applicable à partir du 1^{er} janvier 2015 supprime un élément important quant à la limite du délai de dénonciation qui était là en 2014 :

[98.1] en 2014, avant l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 de la nouvelle version de l'article 27, le plan de garantie couvre ainsi la malfaçon non-apparente, le vice caché et le vice majeur :

(**version applicable**) 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** 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 des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et** à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice** ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (nos soulignés)

[98.2] dans la version de l'article 27 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, il n'y a plus de délai qui ne peut pas excéder six mois ; le passage pertinent du décret d'amendement se lit ainsi⁷ :

16. L'article 27 de ce règlement est modifié : [...] 3° **par la suppression**, aux paragraphes 3°, 4° et 5°, après « raisonnable » **de « , lequel ne peut excéder 6 mois »** et par le remplacement, à la fin du paragraphe 5°, de « manifestation. » par « manifestation significative; » (nos caractères gras)

La dénonciation des malfaçons apparentes à la réception des parties communes et la prescription triennale

[99] Le rapport d'inspection pré-réception des parties communes (pièce A-4) a suivi une inspection en présence d'un représentant de l'Entrepreneur (page 2, pièce A-4), le 10 novembre 2015 (date de la réception des parties communes, pièce A-3).

⁷ D. 156-2014, G.O.Q. 2^e partie, n° 10, 5 mars 2014, p. 869, à la p. 871.



[100] La preuve montre toutefois que l'Entrepreneur a reçu copie du rapport d'inspection préreception mais, malgré ses représentations qu'il s'occupait de toute la paperasse avec l'Administrateur, ne l'a jamais envoyé à l'Administrateur et le Bénéficiaire a démontré à l'audience qu'il était raisonnable de conclure que cela avait été fait, avec le formulaire de préreception (pièce A-3).

[101] L'Administrateur a rejeté la réclamation quant aux points 21 à 26 en invoquant la prescription de trois ans, échue le 10 novembre 2018.

[102] Aucune décision arbitrale ou judiciaire n'a été produite par les parties, le Tribunal d'arbitrage a cherché de son côté pendant son délibéré les décisions applicables.

[103] Les deux décisions arbitrales suivantes traitent de l'application de la prescription de trois ans au le *Règlement* :

[103.1] dans la première, l'Entrepreneur n'avait rien fait, contrairement au présent dossier ;

[103.2] dans la seconde, le Bénéficiaire avait dénoncé à l'Administrateur en 2006 mais produit une réclamation en 2012.

[104] La première décision rendue à cet effet est de notre consœur, M^e Johanne Despatis, arbitre, dans l'affaire *Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc.*⁸ (*Les Constructions Norjo*), où un bénéficiaire avait dénoncé à la réception en 2006, mais dénoncé à l'Administrateur en 2010 alors que l'entrepreneur n'avait rien fait entre temps (les article 10 et 18 cités, sont les articles miroirs des articles 27 et 34 pour les bâtiments non détenus en copropriété) :

[28] Ainsi, selon cette disposition, le bénéficiaire désireux de se prévaloir d'une des garanties offertes à l'article 10 du *Plan*, doit dénoncer par écrit son intention de le faire à l'entrepreneur et en transmettre une copie à l'administrateur, à l'intérieur des délais prévus à l'article 10.

[29] Toujours selon l'article 18, si la suite qu'y donne l'entrepreneur ne le satisfait pas, le bénéficiaire s'adresse alors directement à l'administrateur à qui il demande d'intervenir.

[30] Ici, l'administrateur reconnaît que la situation a été signalée au moment de la réception du bâtiment mais reproche au bénéficiaire d'avoir tardé de l'informer de son insatisfaction à la suite du défaut d'intervenir de l'entrepreneur en vue de corriger le défaut constaté et dénoncé.

[31] Comme on le voit à son examen, l'article 18 ne stipule pas de délai qu'un bénéficiaire devrait observer entre le moment où un problème est dénoncé à la réception et l'avis à l'administrateur auquel il demande d'intervenir en raison de l'insuffisance ou de l'inexistence d'une intervention correctrice de l'entrepreneur.

⁸ GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.



[32] Pourrait-on prétendre devant le silence du *Plan* qu'il n'y a pas de délai, qu'aucune prescription ne s'applique et qu'un bénéficiaire pourrait n'aviser l'administrateur de son insatisfaction que des années plus tard?

[33] La procureure de l'administrateur a plaidé que tel n'est pas le cas et que comme tous les recours civils, la réclamation dont il s'agit est sujette à un délai; en l'occurrence celui du droit commun prévu à l'article 2925 du *Code civil du Québec* qui dispose :

L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[34] Faute d'argument à l'effet contraire, il me paraît donc raisonnable de faire droit à l'argument suggéré et de retenir que la prescription prévue à l'article 2925 du *Code civil du Québec* s'applique ici.

[35] Selon la preuve, le bénéficiaire a signalé à la réception le 21 septembre 2006 qu'il y avait un bombement au plancher du sous-sol. L'entrepreneur n'a fait aucune démarche corrective et plutôt suggéré d'attendre et de laisser passer une année. Toujours en présence du problème, un an plus tard, le bénéficiaire tente en vain de joindre l'entrepreneur. Malgré l'échec de ses efforts, les choses en restent là et ce n'est qu'en 2010, selon la preuve, donc quatre ans après la réception qu'il saisit l'administrateur du problème et exerce son recours. Hélas, rendu en septembre 2010, plus de trois ans s'étaient écoulés depuis la réception en septembre 2006. Cet avis à l'administrateur était tardif et donc, sa réclamation irrecevable.

[105] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a suivi cette décision dans *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*⁹, dans un cas où un bénéficiaire avait dénoncé à l'administrateur en 2006 un vice caché découvert dans la troisième année suivant la réception, ce qui a pour résultat d'interrompre la prescription en vertu de l'article 18 (1), mais n'avait produit sa réclamation qu'en 2012, le soussigné concluant que cette interruption de la prescription n'était pas *ad vitam aeternam*, mais selon le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q.

[106] Considérant :

[106.1] que l'Entrepreneur a donné toutes les raisons de croire au Bénéficiaire que le formulaire de préreception et le rapport d'inspection préreception avaient été envoyés à l'Administrateur, que l'Entrepreneur a été actif jusqu'en 2019, mais que le présent recours n'est pas contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun mais est contre l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement* ;

[106.2] que l'article 27 du *Règlement* dit que la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception des parties communes ;

⁹ SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[106.2.1] l'article 25 du *Règlement* définit la réception des parties communes comme « l'acte dont copie a été transmise à chaque bénéficiaire connu, au syndicat et à l'entrepreneur, par lequel un professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires déclare la date de la fin des travaux des parties communes sous réserve, le cas échéant, de menus travaux à parachever qu'il indique. Cette déclaration s'effectue à la suite de la réception d'un avis de fin des travaux expédié par l'entrepreneur à chaque bénéficiaire connu et au syndicat de copropriétaires. » ;

106.2.1.1. cet acte est daté du 10 novembre 2015 (pièce A-3), la réception des parties communes a eu lieu le 10 novembre 2015 (pièce A-3) ;

[106.3] que la version du *Règlement* de 2014 est silencieuse sur la réclamation auprès de l'Administrateur pour la mise en œuvre de la garantie suite à une dénonciation pour les malfaçons apparentes par le Bénéficiaire lors de la réception des parties communes ;

[106.4] que la version du *Règlement* de 2014 est silencieuse sur l'interruption de la prescription pour la malfaçon apparente dénoncée à la réception, le Tribunal d'arbitrage ne peut que conclure que le simple fait pour le Syndicat d'avoir dénoncé les malfaçons apparentes lors de la réception de 2015 n'a pas causé d'interruption de prescription ;

[106.5] même si chaque cas est un cas d'espèce, que les délais de mise en œuvre de la garantie applicables, vu le silence de la version applicable du *Règlement*, sont ceux prévus au Code civil ;

[106.6] que de nombreuses décisions judiciaires ont confirmé que la prescription de trois ans s'applique aux contrats d'entreprise ; dans l'affaire *Fabrique de la Paroisse de Saint-Esprit des Pentes-Côtes c. Dallaire*¹⁰, la Cour supérieure a jugé :

[147] Dans la présente affaire, on ne peut parler de perte de l'ouvrage. Donc, le recours est régi par la prescription triennale, à partir de la découverte du manquement contractuel.

[...] [157] Par ailleurs, le Tribunal ne peut avaliser les prétentions de l'avocat de la Fabrique quant à l'interruption de la prescription en raison des travaux de correction.

le Tribunal conclut :

[106.7] que si la malfaçon apparente doit être dénoncée à la réception, elle doit aussi, pour interrompre la prescription, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur dans le délai prescrit, ou au *Règlement*, ou à défaut au Code civil ;

¹⁰ 2018 QCCS 5562 (France Bergeron, j.c.s.).



[106.8] que dans notre dossier, le délai pour produire la réclamation pour la mise en œuvre de la Garantie et interrompre la prescription correspond au délai de la prescription de trois ans car il n'est pas autrement fixé dans la version 2014 du *Règlement* applicable au Bénéficiaire ;

[106.9] que le Syndicat Bénéficiaire a fait le choix de ne faire appel à la Garantie qu'en 2019, pour la malfaçon apparente dénoncée à la réception des parties communes du 10 novembre 2015, alors prescrite le 10 novembre 2018 (à 24 h.00) ;

[106.10] que comme le Syndicat Bénéficiaire allègue que tous les points dénoncés au présent arbitrage sont de la malfaçon apparente portée à sa connaissance à la réception des parties communes du 10 novembre 2015, suivant cette prétention, l'ensemble de leur réclamation était prescrite en novembre 2019 et en juillet 2020, la décision de l'Administrateur est donc bien fondée.

L'article 35.1 du *Règlement*

[107] L'article 35.1 du *Règlement* n'a pas été cité à l'audience, son application potentielle n'a pas été nommément plaidée ; cet article a toutefois été considéré par le Tribunal d'arbitrage pendant son délibéré.

[108] Après mûres réflexions, vu les faits au dossier, il n'est d'aucun secours pour le Bénéficiaire.

[109] Voici les extraits de la version applicable du *Règlement* :

[109.1] l'article 13 de l'Annexe II du *Règlement* dit que l'Entrepreneur doit, sur demande, envoyer le rapport de préinspection à l'Administrateur :

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

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

[109.2] la version applicable¹¹ au présent dossier de l'article 35.1 du *Règlement* dit que :

¹¹ Dans la version depuis 2015, l'article 35.1 a le deuxième paragraphe suivant, non applicable en droit dans le présent dossier où une autre version est applicable, le Tribunal n'émettant aucune opinion sur son application si cette version 2015 s'appliquait, rappelant que tous les amendements à la version 2015 forment un tout : « 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. ».



35.1. 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 33, 33.1, 34, 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, **à moins que le délai de recours ou de mise en oeuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.**

[110] En réitérant que cet article 35.1 n'a pas été cité par le Bénéficiaire ou fait l'objet de représentations en défense par l'Administrateur, la conclusion du Tribunal, qui soulève cet élément *proprio motu* et sous réserves vu l'absence de plaidoirie par l'Administrateur quant à son application, est la suivante.

[111] Pour rappel :

[111.1] la prescription triennale quant à la réclamation pour la malfaçon apparente déclarée à la réception des parties communes, s'est échu, faute de délai précis autre dans le *Règlement*, le 10 novembre 2018 (à 24 h. 00), trois ans après la réception des parties communes du 10 novembre 2015 (la date de la réception fixée dans la pièce A-3 par le professionnel du bâtiment) ;

[111.2] le Bénéficiaire a envoyé son rapport d'inspection pré-réception à l'Administrateur le 24 novembre 2019 (courriel, pièce B-9), ayant admis à l'audience que sa demande pour une réclamation du 7 novembre 2019 était pour les fondations.

[112] Le délai de mise en œuvre de la garantie pour la malfaçon apparente dénoncée à la réception était donc « échu depuis plus d'un an » lors du courriel du 24 novembre 2019 et le Tribunal ne peut recourir, sous réserves de la plaidoirie de l'Administrateur qui aurait dû être entendue avant de trancher ce point, à l'article 35.1 du *Règlement* au bénéfice du Bénéficiaire à moins de changer les faits ou de changer le *Règlement*.

Le délai de dénonciation ne pouvant excéder six mois de la découverte

[113] Malgré la prétention du Syndicat que tous ses points soumis à l'arbitrage étaient dénoncés dès le 10 novembre 2015, le Tribunal ajoute que l'Administrateur a aussi considéré, pour les points 2 et 3, que le délai de dénonciation pourrait subsidiairement débuter à partir des travaux correctifs de 2018, et que, pour le point 4, de l'infiltration d'eau de 2016.

[114] L'article 27 du *Règlement* stipule que les malfaçons non apparentes, vices cachés et vices majeurs doivent être dénoncés dans un délai raisonnable qui ne peut pas excéder six mois de leur découverte, délai qui ne peut pas être prolongé car le *Règlement* dit « ne peut excéder 6 mois » :

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** 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 des parties communes** ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur **et** à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice** ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. (nos soulignés)

[115] En décembre 2019, la Cour supérieure a rappelé dans *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.*¹² :

[80] Les dispositions réglementaires traitant de la garantie des bâtiments résidentiels neufs sont un complément aux garanties prévues au Code civil du Québec. [...]

[81] Mais il y a plus. **Le délai applicable en vertu du Règlement** sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dont l'arbitre devait tenir compte **est complètement différent de celui prévu au Code civil du Québec et dont la Cour supérieure devra considérer.**

[82] **Le délai de six mois dont traite la sentence arbitrale est un délai de déchéance.** [...]

[83] En l'espèce, l'arbitre Zoltowski a raison de conclure que malgré les promesses et engagements de réparations faites par le représentant de l'entrepreneur, **il ne peut suspendre ou prolonger le délai de déchéance et de rigueur de six mois** ; (nos caractères gras).

[116] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance¹³ :

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[117] L'article 116 du *Règlement* se lit ainsi :

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

¹² *Syndicat de copropriété du 8980 au 8994 Croissant du Louvre c. Habitations Signature inc.* 2019 QCCS 5560 (Aline U.K. Quach, j.c.s.).

¹³ Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville p. 1219, I-1447.



[118] Le Tribunal ne peut pas faire appel à l'article 116 du *Règlement* pour changer les termes du *Règlement* d'ordre public ou faire renaître un droit inexistant après un délai de déchéance.

[119] Le *Règlement* donne un recours supplémentaire à l'acheteur envers une autre personne que l'Entrepreneur, soit l'Administrateur du plan de garantie.

[120] Le Tribunal d'arbitrage ne peut recourir à l'article 116 du *Règlement* pour changer les termes de la garantie à être fournie par l'Administrateur du plan de garantie, *Règlement* décrété par le Gouvernement du Québec et qualifié par notre Cour d'appel comme étant d'ordre public.

La couverture pour vice majeur

[121] En novembre 2019, dans la quatrième année après la fin des travaux, seuls étaient encore couverts les vices majeurs sous l'article 2118 C.c.Q.

[122] L'Administrateur en est venu à la conclusion qu'aucun des points soumis à l'arbitrage n'était un vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. et il n'y a eu aucune preuve à l'audience qui contredise cette conclusion.

Conclusion

[123] Malgré la sympathie que le Tribunal d'arbitrage pourrait avoir à son endroit, le *Règlement* ne lui donne aucune autre option que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

RÉSERVE DES DROITS

[124] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*¹⁴ stipule :

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

[125] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*¹⁵ :

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

[126] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*¹⁶ :

[10] Le plan de garantie constitue « un complément aux garanties contre les vices cachés du Code civil ». Rien dans le *Règlement* n'impose au bénéficiaire de

¹⁴ L.R.Q., B-1.1

¹⁵ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

¹⁶ 2016 QCCA 2094.



renoncer au droit d'action que le Code civil lui reconnaissait avant l'institution d'un Plan et qu'il lui reconnaît encore aujourd'hui.

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

FRAIS

[128] L'article 37 du *Règlement* stipule :

37. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[129] Il reste au Tribunal à départager les coûts de l'arbitrage : le Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation ; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[130] Considérant les faits particuliers de cette cause et le droit applicable, la bonne foi du Bénéficiaire, les frais d'arbitrage, selon les articles 116 et 37 du *Règlement*, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet à son recours subrogatoire.

CONCLUSION

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[131] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[132] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 8 septembre 2020 ;

[133] **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;

[134] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage moins le montant de \$50 à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc. ses successeurs et ayant droits, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[135] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* ès qualités d'*administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abris Inc.* ses successeurs et ayant droits, ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 8 février 2021



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

