

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
S17-112901-NP et
S18-061801-NP et
S20-061901-NP

Syndicat de Copropriété
Les Habitations Cépál

Bénéficiaire

c.

Claveau & Fils Inc.

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie autrefois administré par
la Garantie Habitation du Québec Inc.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTÉRIMAIRE
S20-061901-NP

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M ^e Éric Le Bel M ^e Jérôme Tremblay Robert Bisailon
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Marie-Claude Gagnon
Pour l'Administrateur :	M ^e Martin Thibeault
Date de l'audience :	5 octobre 2020
Date de la décision :	2 novembre 2020

Description des parties

Bénéficiaire :

Syndicat de Copropriété Les Habitations Cépál
a/s Cyrill Potvin
3356 rue Saint-Dominique #17
Jonquière, Qc. G7Y 1B3
a/s M^e Éric Le Bel
Fradette & Le Bel avocats
351, rue Labrecque
Chicoutimi, Qc. G7H 4S7

Entrepreneur :

Claveau & Fils Inc.
a/s M^e Marie-Claude Gagnon
Simard Boivin Lemieux
521 ouest, rue Sacré-Coeur
Alma, Qc. G8M 1M4

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur
Provisoire Inc. ès qualités
d'administrateur provisoire du
plan de garantie autrefois administré par
la Garantie Habitation du Québec Inc.
a/s M^e Martin Thibeault
Thibeault Avocats Inc.
7333 Place des Roseraies, bureau 300
Montréal, Qc. H1M 2X6



Liste des pièces

Les pièces de l'Administrateur sont les suivantes dans le dossier S20-061901-NP :

- A-1 : Diverses correspondances entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur ;
- A-2: Mise en demeure à l'Entrepreneur datée du 15 novembre 2019, reçue par l'Administrateur le 20 novembre 2019 ;
- A-3 : (En liasse) Rapport de conciliation daté du 17 février 2020 et preuves de réception aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ;
- A-4 : (En liasse) Rapport de conciliation complémentaire daté du 11 mai 2020 et preuves de réception aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur ;
- A-5 : Notification de la demande d'arbitrage datée du 19 juin 2020 du Centre d'arbitrage, la demande en ligne datée du 18 juin 2020 et rapport de conciliation complémentaire daté du 11 mai 2020 ;
- A-6 : (En liasse) Courriel et lettre du centre d'arbitrage datés du 22 juin 2020 confirmant la nomination de Maître Roland-Yves Gagné comme arbitre ;
- A-7 : Courriel de l'Arbitre daté du 2 juillet 2020 pour une conférence de gestion ;
- Le 13 octobre 2020 :
- A-8 : Chèque de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 24 mars 2014, fichier nommé « paiement enregistrement » ;
- A-9 : En liasse, contrats préliminaires de vente et de garantie obligatoire de condominium :
- (1) 9 et 10 mai 2014, #18 ;
 - (2) 7 et 13 mai 2014, #4 ;
 - (3) 16 et 17 juin 2014, #3 ;
- A-10 : Permis de construction du 14 février 2014 ;
- A-11 : Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de condominium 20 août 2016, #12 ;
- A-12 : Contrat de vente 6 octobre 2014, #18 ;
- A-13 : En liasse, 4 actes de ventes notariés (avec plan d'aménagement indiquant l'emplacement des 18 unités, d'un côté les unités #1 à 9, de l'autre, les unités #10 à 18) :
- (1) 6 octobre 2014, unité #18 ;
 - (2) 1^{er} octobre 2014, unité #4 ;
 - (3) 23 septembre 2014, unité #16 ;
 - (4) 12 novembre 2014, unité #3.

Les pièces de l'Administrateur dans deux autres dossiers visant les mêmes parties et le même immeuble pour des demandes d'arbitrage de l'Entrepreneur sur d'autres réclamations, dossiers S17-112901-NP et S18-061801-NP, dont le Tribunal d'arbitrage est aussi saisi mais qui sont indépendants de la présente décision intérimaire, sont (une cote « 1- » a été ajoutée ici pour éviter la confusion) :



- 1-A-1 : Notification d'une demande d'arbitrage ;
 1-A-2 : Avis de nomination ;
 1-A-3 : Demande d'arbitrage ;
 1-A-4 : Rapport de conciliation 103347-11129 daté du 8 novembre 2017 ;
 1-A-5 : Mise en demeure datée du 2 mars 2017 ;
 1-A-6 : Rapport de Yockell Associés Inc. ;
 1-A-7 : Résumé d'assemblée du syndicat de copropriété du projet de condos Les Habitations Cépál ;
 1-A-8 : Procès-verbal de la première réunion du Conseil d'administration du Syndicat de la copropriété « Les habitations Cépál » tenue le 15 novembre 2016, au condo numéro 17 ;
 1-A-9 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour le Syndicat de la copropriété Les Habitations Cépál ;
 1-A-10 : Avis de fin des travaux des parties communes ;
 1-A-11 : Notification d'une demande d'arbitrage datée du 21 juin 2018 ;
 1-A-12 : Avis de nomination datée du 29 juin 2018 ;
 1-A-13 : Demande d'arbitrage datée du 14 juin 2018 ;
 1-A-14 : Rapport de conciliation 103347-11129 daté du 7 juin 2018 ;
 1-A-15 : Addenda au Rapport de conciliation complémentaire 103347-11129 daté du 13 avril 2018 ;
 1-A-16 : Rapport de conciliation complémentaire 103347-11129 daté du 10 avril 2018.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes (la plupart sont aussi les pièces de l'Administrateur) :

- B-1 : 06/08/2017 Fuite balcon avant ;
 B-2 : 05/12/2017 Fuite balcon arrière ;
 B-3 : 23/01/2018 Fuite trappe d'accès à l'entretoit ;
 B-4 : 26/09/2019 Fuite balcon avant ;
 B-5A : 23/10/2019 Fuite d'eau chambre à coucher ;
 B-5B : Réponse M. Stéphane Truchon de Claveau et Fils ;
 B-6 : 13/11/2019 Suivi du dossier envoyé par courriel à Qualité Habitation au soin de Mme Maria Rizzo avec pièces jointes : copie mise en demeure à Claveau et Fils ;
 B-7 : 15/11/2019 Mise en demeure à Claveau et Fils ;
 B-8 : 2/12/2019 Réponse avocat Maître Marc-André (sic!) Gagnon, mandaté par Claveau et Fils ;
 B-9 : 17/02/2020 Rapport de Conciliation Dossier 103347- numéro de conciliation : 12483 ;
 B-10 : 5/03/2020 Lettre du syndicat de copropriété Les Habitation Cépál contestant le rapport de conciliation du 17/02/2020 ;
 B-11 : 11/05/2020 Rapport de conciliation complémentaire du 11/05/2020 dossier 103347- numéro de conciliation #12483 ;



- B-12 : Pièces-jointes Toitures [en majeure partie, les courriels en A-1] (avec les pages numérotées) ;
- B-13 : 4 photos en liasse pour le No 6 (de la pièce précédente) ;
- B-14 : 2 photos en liasse pour le No 4 (de la pièce B-12) ;
- B-15 : Fuite d'eau pour le No 5A.eml (Photos en p.j. du courriel du 23 octobre 2019, courriel qui est une partie de la pièce A-1) ;
- B-16 : Courriel du 21 août 2020 à M^e Martin Thibeault, avec en c.c., M^e Marie-Claude Gagnon et Roland-Yves Gagné arbitre ;
- B-17 (Pièce SC-1) : Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire de condominium #618858 (pour l'unité #9/Bisailon) ;
- B-18 (Pièce SC-2) : Lettre du 15 novembre 2019 ;
- B-19 (Pièce SC-3) : Rapport d'expertise du 6 août 2020 ;
- B-20 : Facture du rapport d'expertise du 6 août 2020 ;
- Le 12 octobre 2020, à la demande du Tribunal :
- B-21 : Documents achat et/ou pré-achat :
- (1) Contrat de vente 11 mai 2015, #1 ;
 - (2) Contrat de vente 15 août 2016, #2 ;
 - (3a) Contrat de vente 12 novembre 2014, #3 ;
 - (3b) Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie, 4 juin 2014, #3 ;
 - (4) Contrat de vente 1er octobre 2014, #4 ;
 - (5) Acte de garantie hypothécaire immobilière, 2 juin 2016, #5 ;
 - (6) Contrat de vente 9 septembre 2016, #6 ;
 - (7) Contrat de vente 5 décembre 2016, #7 ;
 - (8) Contrat de vente 20 décembre 2016, #8 ;
 - (9) Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie 1er novembre 2016, #9 ;
 - (10) Contrat de vente 6 août 2020, #10 ;
 - (11) Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie, 16 mai 2016, #11 ;
 - (12) Contrat de vente 24 septembre 2016, #12 ;
 - (13) Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie 31 avril 2016, #13 ;
 - (14) Contrat préliminaire de l'APCHQ 31 mai 2019, #14 ;
 - (15) Contrat de vente 27 mai 2015, #15 ;
 - (16) Contrat de vente 23 septembre 2014, #16 ;
 - (17) Contrat de vente 1er septembre 2015, #17 ;
 - (18) Contrat de vente 6 octobre 2014, #18.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes le 13 octobre 2020 :

- E-1 : En liasse, 4 actes de ventes notariés (avec plan d'aménagement indiquant l'emplacement des 18 unités, d'un côté les unités #1 à 9, de l'autre, les unités #10 à 18) :
- (1) 6 octobre 2014, unité #18 ;
 - (2) 1^{er} octobre 2014, unité #4 ;



- (3) 23 septembre 2014, unité #16 ;
 (4) 12 novembre 2014, unité #3 ;
- E-2 : Chèque de l'Entrepreneur à l'Administrateur en date du 24 mars 2014 ;
- E-3 : En liasse, contrats préliminaire et contrats de garantie :
 (1) 9 et 10 mai 2014, #18 ;
 (2) 7 et 13 mai 2014, #4 ;
 (3) 16 et 17 juin 2014, unité #3 ;
- E-4 : Permis de construction du 14 février 2014.

Table des matières

INTRODUCTION	7
Moyen préliminaire de l'Administrateur	8
Moyen préliminaire de l'Entrepreneur.....	8
Convocation.....	8
Historique du dossier S20-061901-NP	10
PREUVE	11
PLAIDOIRIES	17
Le Bénéficiaire.....	17
L'Entrepreneur.....	21
L'Administrateur.....	23
Réplique du Bénéficiaire	24
DÉCISION	25
Version du Règlement applicable	25
Le délai de dénonciation est-il raisonnable?	34
Délai de rigueur et de déchéance et date de la découverte	34
Allégation quant au 6 août 2017	36
Allégation quant à la date du 5 décembre 2017	43
L'application de l'article 35.1 du <i>Règlement</i> au présent dossier.....	43
RÉSERVE DES DROITS	44
Point 1 – Fenêtre – étanchéité	45
FRAIS	46
CONCLUSION	46



INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage soussigné est saisi de trois dossiers d'arbitrage concernant un bâtiment résidentiel détenu en copropriété ; la présente décision intérimaire ne porte que sur un moyen préliminaire concernant un point de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire dans le dossier S20-061901-NP.
- [2] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « *Règlement* »).
- [3] La toiture fait partie des parties communes du bâtiment résidentiel du Bénéficiaire (article 1044 C.c.Q.).
- [4] Le Bénéficiaire en vertu du *Règlement* pour les parties communes est le Syndicat de copropriété du bâtiment résidentiel composé de 18 unités de copropriété (article 1 du *Règlement* : « bénéficiaire »: [...] dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires).
- [5] Le Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de trancher les différends suivants qu'il a avec la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (quant au point 1, décision additionnelle à la décision du 20 février 2020) :
- [5.1] Point 1 – Fenêtre Unité 9 : Étanchéité ;
- [5.2] Point 2 – Toiture : Étanchéité.
- [6] Le Tribunal d'arbitrage a fait remarquer lors de la conférence de gestion tenue le 18 août 2020 sur ce dossier, que l'Administrateur avait rejeté la réclamation quant au Point 2 - toiture-étanchéité, non pas sur le fond de la problématique dénoncée, mais sur une seule base, soit le délai de dénonciation :
- [6.1] pour l'Administrateur, il se serait écoulé plus de 27 mois entre la découverte de la problématique alléguée et sa dénonciation à l'Administrateur, et ce délai est jugé déraisonnable vu qu'il est supérieur au délai de six mois prévu dans la version de l'article 27 du *Règlement* utilisée par l'Administrateur ;
- [6.2] 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 et le vice caché :
- 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;



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

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

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

Moyen préliminaire de l'Administrateur

[7] L'Administrateur a soumis en moyen préliminaire de rejet quant au point 2 Toiture et étanchéité :

« • Décision

Considérant que la première manifestation est survenue le 6/08/2017, la seconde le 5/12/2017 et la troisième le 18/01/2018 (voir note B).

Considérant la date de dénonciation le 20 novembre 2019.

Tel que stipulé aux articles 6.4.2.3, 6.4.2.4 et 6.4.2.5 du contrat de garantie obligatoire de condominium, les situations décrites doivent être dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices et des malfaçons. Entre la situation observée et la dénonciation, il s'est écoulé plus de 27 mois.

Par conséquent, la garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

Moyen préliminaire de l'Entrepreneur

[8] L'Entrepreneur a soumis en moyen préliminaire de rejet quant au point 2 Toiture et étanchéité :

Le rapport complémentaire du conciliateur daté du 11 mai 2020 soulève, au point #2 Toiture : Étanchéité, la question du défaut de respecter le délai d'avis. Il s'agit de cet élément que nous entendons soulever en moyen préliminaire.

Convocation

[9] Le Tribunal d'arbitrage a convoqué les parties à l'audition de ces moyens préliminaires le 2 septembre 2020 :

Dans notre procès-verbal du 18 août dernier, nous écrivons: [11] Le Tribunal d'arbitrage a fait remarquer que l'Administrateur a rejeté la réclamation quant à la toiture-étanchéité, vu que, pour ce dernier, il se serait écoulé plus de 27 mois entre la découverte de la problématique alléguée et sa dénonciation à l'Administrateur.

Dans le but d'éviter des frais, l'Administrateur et l'Entrepreneur demandent que le Tribunal d'arbitrage soussigné entende leur moyen préliminaire portant seulement sur le délai de dénonciation quant à la toiture-étanchéité, pour décider si la



réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie était recevable ou non en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, sans se prononcer sur le fond du problème dénoncé.

[10] Le 10 septembre 2020, les nouveaux procureurs du Bénéficiaire écrivait ce qui suit :

Monsieur l'arbitre,

Nous avons été mandatés par le Syndicat de copropriété Les Habitations Cépál afin de les représenter dans le présent dossier.

Nous sommes disponibles les [...] octobre 2020 afin de présenter, par visioconférence, nos représentations relativement au moyen préliminaire.

[11] Le Tribunal soussigné a écrit aux parties ce qui suit le 11 septembre 2020, avec les deux versions du *Règlement* en p.j. (l'une, version avant le 1er janvier 2015, l'autre, version entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015) :

[...]

Maître Tremblay

Maître Tremblay vous avez parlé dans votre courriel que vous feriez vos représentations, il faudra faire une preuve avec témoins.

Pour rappel :

Moyen préliminaire de l'Administrateur: [..., voir par. [7] ci-haut]

Moyen de l'Entrepreneur [..., voir par. [8] ci-haut]

Versions du Règlement et de son article 27

[...] l'Administrateur [...] a cité le "contrat de garantie" qui renvoie à l'article 27 du Règlement dans sa version d'avant le 1er janvier 2015, r.0.2 (première pièce jointe).

[...] Maître Thibeault, vous devrez expliquer pourquoi le Tribunal doit utiliser cette version r.0.2 utilisée dans la décision et non celle après le 1er janvier 2015, r.8 (deuxième pièce jointe), les autres parties pourront bien sûr faire leurs représentations.

Comme le Règlement version r.0.2 n'est pas disponible sur internet à celui qui ne connaît pas son existence, nous joignons les deux versions à notre courriel. [...]

[12] La présente décision intérimaire porte exclusivement sur la question suivante :

[12.1] quant au délai de dénonciation quant à la toiture-étanchéité, la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie était-elle recevable ou non en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, sans se prononcer sur le fond du problème dénoncé.



Historique du dossier S20-061901-NP

- [13] Le 14 février 2014, l'Entrepreneur obtient son permis de construction et la construction du bâtiment a débuté dès 2014.
- [14] Le ou peu après le 24 mars 2014 (date du chèque), l'Entrepreneur fait parvenir un chèque à l'Administrateur pour l'enregistrement de ce bâtiment auprès de l'Administrateur du plan de garantie.
- [15] Le 27 août 2014, le Syndicat de la copropriété est constitué, immatriculé le 5 septembre 2014 (pièce 1-A-9) ;
- [15.1] une assemblée des copropriétaires pour nommer les administrateurs du Syndicat se tient le 2 novembre 2016, douze co-propriétaires (ou noms accolés à un numéro d'unité) sont cités, un treizième, qui est un représentant de l'Administrateur, est cité avec cinq numéros d'unités, et personne n'est citée au numéro 6 (pièce 1-A-7).
- [16] Quatre unités (sur un total de dix-huit) sont vendues en 2014 :
- [16.1] Unité 16 : 23 septembre 2014 ; acte de vente notarié (pièces A-13, E-1 et B-21) ;
- [16.2] Unité 4 : 1^{er} octobre 2014, acte de vente notarié (pièces A-13, E-1 et B-21) ;
- [16.2.1] 7 et 13 mai 2014, Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire (pièce A-9 et E-3) ;
- [16.3] Unité 18 : 6 octobre 2014, acte de vente notarié (pièces A-13, E-1 et B-21) ;
- [16.3.1] 9 et 10 mai 2014, Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire (pièce A-9 et E-3) ;
- [16.4] Unité 3 : 12 novembre 2014, acte de vente notarié (pièces A-13, E-1 et B-21) ;
- [16.4.1] 16 et 17 juin 2014, Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire (pièce A-9 et E-3),
- et par la suite, de 2015 à 2020, les autres unités feront l'objet de vente aux dates citées à la liste des pièces ci-haut.
- [17] Le 19 février 2016, l'Entrepreneur avisait les copropriétaires des parties privatives de la fin des travaux des parties communes à cette date (pièce 1-A-10).
- [18] La date de la réception des parties communes a été fixée par l'Administrateur au 15 mai 2017, considérant que l'inspection des parties communes prévues à



l'article 33¹ du *Règlement*, à être effectué conjointement avec l'entrepreneur, le bénéficiaire et un professionnel du bâtiment, n'a pas eu lieu.

- [19] L'absence de cette inspection du bâtiment avec l'Entrepreneur a été confirmée par les témoins Robert Bisailon et Cyrill Potvin, ce dernier, président du Syndicat Bénéficiaire, occupe les lieux depuis août 2015, donc avant l'avis de fin des travaux des parties communes, ainsi que par les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.

PREUVE

- [20] Seul le copropriétaire de l'Unité 9 est produit comme témoin, les citations en italiques entre chevrons sont son verbatim (mot à mot de son témoignage), il n'est pas le signataire des lettres du Syndicat Bénéficiaire citées ici.
- [21] Robert Bisailon, copropriétaire à l'unité 9, a signé son contrat préliminaire et de garantie le 1er novembre 2016 (pièce B-21 (9)).
- [22] Il affirme que le 6 août 2017 :
- [22.1] il y a eu une fuite d'eau sur le balcon avant de son unité, « *cette journée-là je me s'est rendu compte d'une fuite d'eau* » ;
- [22.2] et il a avisé Monsieur Pedneault de chez l'Entrepreneur qu'il y avait une fuite d'eau sur son balcon avant ;
- [22.3] tel qu'il appert du courriel produit sous la cote A-1 (page 1 de 14) qui se lit comme suit :
- nous avons constaté **de nouveau** une fuite d'eau ce matin sur le balcon avant **au même endroit qu'auparavant**. Nous pouvons voir des gouttes venant du soffite au plafond. (nos caractères gras)
- [23] Questionné par le Tribunal quant au sens à donner aux mots du courriel « constaté de nouveau ce matin » par rapport à « *cette journée-là* » prononcé lors son témoignage :
- [23.1] le témoin répond après une hésitation, qu'il avait « *probablement constaté qu'il y avait eu une fuite d'eau la veille ou l'avant-veille* », « *il ne peut pas le dire ici* », et ajoute que le courriel est clair et qu'il a envoyé avec ce courriel une photo.
- [24] Suite à l'envoi de ce courriel le 6 août 2017, il a reçu une réponse la même journée de Monsieur Pedneault, à l'effet qu'il enverrait quelqu'un pour constater le problème, et le lendemain un ouvrier de chez l'Entrepreneur est venu faire la constatation et la réparation a été faite très rapidement le surlendemain.
- [25] À la question s'il est en mesure de dire ce qui a été réparé sur le toit, il répond qu'« *il semblerait que le problème venait de la noue sur le toit* » et on a fait le

¹ 33. [...] Les parties communes visées par la garantie doivent être inspectées avant leur réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur, le professionnel du bâtiment choisi par le syndicat de copropriétaires et ce dernier à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur.



nécessaire pour colmater cette fuite, d'après lui ça ne lui semblait pas être un problème majeur, ça été réparé à sa satisfaction.

[26] À la question à savoir si cette fuite est l'objet de la présente réclamation, il répond « *pas nécessairement* » sur cet événement de 2017, mais plutôt sur le dernier problème de 2019.

[27] L'étape suivante de son témoignage est au 5 décembre 2017, il témoigne à l'effet que le 5 décembre 2017, il y a eu de l'eau qui s'accumulait dans la porte-fenêtre qui donne sur le balcon arrière, il y a eu une fuite sur le balcon arrière de son unité et il a envoyé un courriel à cette date ;

[27.1] le Tribunal note ici :

[27.1.1] que dans le courriel du 5 décembre 2017 (courriel pièce A-1, page 2/14) il écrit :

suite à notre courriel du 17 novembre dernier, dont nous n'avons toujours pas de nouvelles, nous réitérons votre coopération afin de donner suite à nos demandes. [...] Aussi la fuite d'eau sur le balcon arrière sous la corniche et maintenant **plus qu'urgente** car l'eau coule dans le cadrage de la porte-patio et provoque la formation de glace sur celle-ci. Nous n'avons pas à vous rappeler ce que les causes d'infiltrations d'eau dans les murs représentent et exigeons votre réaction sans tarder. (nos caractères gras)

[27.1.2] que le dossier (courriel pièce A-1, page 2/14) montre son courriel du 17 novembre 2017 envoyé à l'Entrepreneur, dans lequel il écrit :

lors de notre conversation téléphonique le 13 novembre nous vous avons informé d'une fuite d'eau sous la corniche du balcon arrière veuillez nous aviser quand vous prévoyez réparer cette fuite. (nos caractères gras)

[28] Questionné sur la cause, il répond « *il semblerait que par la suite on m'a dit que* » c'était la gouttière parce que l'eau s'infiltrait entre la gouttière et le toit et cela se jetait dans la porte-fenêtre.

[29] On l'a référé à une entreprise de gouttières qui est venue le lendemain pour constater le problème et faire la réparation de la fuite qui provenait de la gouttière et qui allait jusque dans la porte-fenêtre.

[30] La réparation était à sa satisfaction car ils avaient colmaté la fuite, le problème était réglé.

[31] Le procureur du Bénéficiaire lui pose la question, si la raison pour laquelle nous sommes ici aujourd'hui ce n'est pas ça, il répond non c'est pas ça.

[32] Le témoin dit que la réparation (de décembre) était à sa satisfaction, mais le 18 janvier 2018, il y a eu une autre fuite d'eau dans la salle de lavage qui provenait de la trappe d'accès de l'entretoit, cette trappe est située vers l'avant dans la salle de lavage,



- [32.1] à la question si cela a un lien avec le problème du balcon avant, il répond « *pas nécessairement* » ;
- [32.2] puis à la question, si le problème aujourd'hui à avoir avec ce problème-là, il répond ça n'a rien à voir avec ce problème-là.
- [33] L'eau dégoûtait dans la salle de lavage et il a communiqué avec l'Entrepreneur par courriel.
- [34] Au 17 janvier 2018, le dossier montre que l'Entrepreneur lui envoie le courriel suivant (pièce A-1, page 3/14, 2e courriel) :
- bonjour Monsieur Bisillon un de nos menuisiers irai faire la vérification pour la fuite d'eau vers 13 heures [...]
- [35] Le dossier montre au 18 janvier 2018 (pièce A-1, 3/14), un courriel du témoin à l'Entrepreneur :
- Jean-Michel est venu **hier** et a localisé la provenance de l'eau autour de l'ouverture de l'entre toi et à coller un couple vapeur autour de la trappe d'accès. D'après nous, il est anormal qu'il y ait autant de givre dans l'entre-toit? Merci pour la rapidité d'action et surtout à J-M pour son excellent travail
- [36] À l'audience, il dit :
- [36.1] qu'on lui a envoyé la journée-même un ouvrier,
- [36.2] l'ouvrier est allé dans l'entretoit pour voir d'où venait l'eau,
- [36.3] il a constaté de la condensation dans l'entretoit, et
- [36.4] la cause était que dans une salle de lavage il y a beaucoup d'humidité et que c'était durant l'hiver, il se formait du frimas sur le contour de la trappe, et la réparation a été faite en installant un coupe vapeur sur la porte de l'entretoit et cela a réglé le problème à sa satisfaction et ça n'a pas coulé depuis.
- [37] À l'audience, le témoin affirme que le 26 septembre 2019, il a encore détecté une fuite d'eau sur le balcon avant, « ***pas à la même position que la première fois en 2017*** » mais tout près de l'endroit où ça avait coulé ;
- [37.1] le Tribunal note ici qu'au 26 septembre 2019, le dossier montre (pièce A-1, 4/14) que le témoin a envoyé le courriel suivant à l'Entrepreneur :
- nous avons de nouveaux une fuite d'eau du plafond de notre balcon avant comme vous pouvez le constater sur les deux photos ci-jointes. Cette fuite était la **même position qu'en 2017**, alors que la réparation avait été faite par Claveau et Fils. Nous vous prions de remédier à la situation dans les plus brefs délais (nos caractères gras)
- [38] À la question de son procureur, que ça ne coulait pas à la même place, il répond que ce n'est pas à la même place, ça coule à peu près un pied de l'endroit précédent.



[39] Il a avisé l'Entrepreneur, un de ses représentants est venu pour constater, il est allé dans l'entretoit pour essayer de déterminer d'où venait cette fuite et il n'a pas trouvé « le problème » ou la cause et c'est resté comme ça.

[40] En date d'aujourd'hui ce n'est toujours pas réglé.

[41] Le 23 octobre 2019, il y a eu encore une fuite d'eau mais dans la chambre à coucher, cette fuite d'eau venait du mur où il y a la fenêtre et il a avisé l'Entrepreneur de cette problématique ; le dossier montre au 23 octobre 2019 (A-1, 5/14), le courriel du témoin à l'Entrepreneur :

une fois de plus il y a fuite d'eau, mais cette fois c'est à l'intérieur dans la chambre à coucher. Urgent de régler le problème. Photos à l'appui.

[42] En date du 24 octobre 2019 il a reçu la réponse de l'Entrepreneur :

face à votre problème, je vous invite à communiquer avec votre assurance qui fera intervenir des spécialistes pour régler votre situation. Prendre note que nous ne sommes plus responsables des prix causés par l'entretien du bâtiment et ce qui n'est plus garanti selon la charte de qualité habitation. Je vous invite à télécharger le guide d'entretien (note : il y a un lien internet).

[42.1] le tribunal note ici qu'il n'y avait aucun représentant de l'Entrepreneur à l'audience, qui aurait pu expliquer le sens de ce courriel alléguant que le bâtiment n'était plus garanti.

[43] En date aujourd'hui, ce problème n'est pas réglé.

[44] Dans une lettre du 15 novembre 2019 signée par Cyrill Potvin, président du Syndicat Bénéficiaire, avec mention de copie conforme à l'Administrateur et aux copropriétaires de l'unité 9, (Note A de la décision de l'Administrateur, pièce A-4, page 3 sur 11), le Syndicat Bénéficiaire envoie une mise en demeure à l'Entrepreneur, avec copie reçue par l'Administrateur le 20 novembre 2019 :

Suite aux évènements du 23 octobre 2019 (**fuite au niveau de la toiture du condo #9**), courriel envoyé à M. Stéphane Pedneault par M. Robert Bisailon et Mme Patricia Voyer propriétaires du condo ci-haut mentionné, et considérant la réponse insatisfaisante de M. Stéphane Truchon, précisant votre non responsabilité et spécifiant que le problème « n'est plus garantie selon la charte de Qualité Habitation ». Considérant que les propriétaires **ont déjà signifié à quatre autres reprises** des fuites **provenant de la toiture du bloc B** dans leur propriété, condo 9, (6/08/2017, 5/12/2017, 18/01/2018 et le 26/09/2019).

Nous vous mettons en demeure afin que vous procédiez à la réparation des fuites d'eau de la toiture du Bloc B entraînant des dommages au condo 9 et ce dans les règles de l'art. Nous vous accordons un délai de 10 jours ouvrables pour donner suite au syndicat de copropriété « LES HABITATIONS CÉPAL ». (nos caractères gras)

[45] À la question du procureur du Bénéficiaire, pourquoi il (la lettre n'est pas signée par lui, personne ne s'est objectée à la question) parle des interventions antérieures dans cette lettre, il répond :



- [45.1] qu'en fait, « *il n'était pas question de vices cachés ou de vices de construction mais il a pensé que en indiquant ces différentes dates-là qu'on réaliserait qu'il y avait un problème quelconque* », et
- [45.2] il était confiant qu'avec cette lettre-là l'Entrepreneur ferait ce qu'il faut et remédierait à ces deux derniers points, les points 1 et le point 2.
- [46] À la question si au 15 novembre 2019 (date de la mise en demeure) les problèmes d'août 2017, décembre 2017 et janvier 2018 étaient toujours réglés ou s'ils étaient réapparus, il répond que les trois premiers problèmes ne sont pas réapparus, c'est réglé ça, il ne reste qu'à régler les points 1 et 2 (décision de l'Administrateur).
- [47] Le témoin se réfère au rapport du 6 août 2020, rapport d'expert (pièce B-19/SC-3), ils ont demandé ce rapport puisque personne n'est venue visiter l'entretoit pour faire la constatation.
- [48] Il dit que le rapport montre que le toit avait de sérieux problèmes, qu'il y avait des fuites à l'avant, un début de moisissure et plusieurs autres points.
- [49] Le Tribunal note ici que dans ce rapport d'expert produit par le Bénéficiaire lui-même (page 21), il y est écrit (cité ici comme si le contenu était tenu pour avéré, toutefois, le Tribunal d'arbitrage ne rend aucune décision sur le fond quant à son contenu) :
- Selon nos observations dans le comble du toit, le problème semble provenir d'une déficience au niveau de la noue de toit. Effectivement, dans la zone atteinte par les infiltrations, il y a présence d'une noue de toit.
- [...] Selon les clients, l'entrepreneur leur a mentionné qu'il avait corrigé le problème à l'aide de goudron. Ce genre de correction est temporaire. Le goudron, au fil des ans, va perdre ses propriétés et va se fissurer ou se contracter, laissant l'eau s'infiltrer de nouveau. ;
- alors que pour la cause de la fuite d'août 2017, quant à la cause de la fuite, le témoin a répondu : « *il semblerait que le problème venait de la noue sur le toit* ».
- [50] Il dit qu'avant le 6 août 2020 (rapport de l'expert), personne n'est allée voir à l'entretoit ;
- [50.1] l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur venu le 28 janvier 2020 n'est pas allé dans l'entretoit pour constater et ainsi comprendre, ce qui se passait avec la toiture, bien qu'il se soit rendu au bâtiment ;
- [50.2] le Tribunal comprend que le témoin veut dire « à part l'Entrepreneur », ayant dit plus tôt que des gens envoyés par ce dernier étaient montés à l'entretoit (paragraphe [36] et [39] ci-haut).
- [51] Le 5 mars 2020, (note B dans la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-5 et B-10)), faisant suite à la première décision de l'Administrateur de février 2020 dans laquelle ce dernier ne s'était prononcé que pour les infiltrations à la fenêtre de la chambre à coucher, le Bénéficiaire lui écrit :
- Le mandat du conciliateur étant de vérifier chacun des points dénoncés par la réclamation écrite du syndicat (mise en demeure du 15 novembre 2019) qui fait



référence **aux évènements répétés concernant des fuites au niveau de la toiture** du bloc B, condo #9.

Notre plainte ne portait donc pas uniquement sur la fuite du 23 octobre 2019. La **première manifestation est survenue le 6/08/2017**, la seconde le 5/12/2017, la troisième le 18/01/2018 et la quatrième le 26/09/2019. [...] (nos caractères gras)

[52] Le Tribunal ajoute qu'au 21 août 2020 (pièce B-4), le Syndicat Bénéficiaire a envoyé un courriel (signé seulement de « Conseil d'administration Syndicat de la copropriété Les Habitations Cépál » et envoyé de l'adresse de courriel du Syndicat) au procureur de l'Administrateur, avec le procureur de l'Entrepreneur et le soussigné en c.c., qui se lisait comme suit :

Maître Thibault,

Nous souhaitons vous soumettre les explications de la mauvaise interprétation du délai de 27 mois mentionné au rapport de conciliation complémentaire du 11 mai 2020 de M. Michel Arès (Dossier103347-No de conciliation 12483). Nous croyons qu'en récapitulant le fil des évènements nous pourrions vous permettre de mieux analyser la situation.

Le 06/08/2017, il y a eu fuite d'eau du toit sur le balcon avant du condo #9, les propriétaires ont communiqué avec l'entrepreneur qui a effectué les réparations. (Pièce jointe #1)

Le 05/12/2017, il y a eu fuite d'eau du toit sur le balcon arrière du condo #9, les propriétaires ont communiqué avec l'entrepreneur qui a effectué les réparations. (Pièce jointe #2)

Le 18/01/2018, il y a eu fuite d'eau de la trappe d'accès à l'entresol du condo #9, les propriétaires ont communiqué avec l'entrepreneur qui a effectué les réparations. (Pièce jointe #3)

Le 26/09/2019, il y a eu une nouvelle fuite d'eau au balcon avant du condo #9, à un endroit différent de la fuite du 6/08/2017, les propriétaires ont communiqué avec l'entrepreneur. Celui-ci est venu faire une visite et n'ont pas trouvé l'origine de la fuite et n'ont fait aucune réparation. (Pièce jointe #4) Le problème existant et a été ignoré par M. Arès dans la décision de conciliation #12483 (pièce jointe 5A)

Le 23/10/2019, il y a eu une fuite de la toiture et/ou entre-toit dans la chambre à coucher principale qui s'écoule dans la partie supérieure de la fenêtre au condo # 9, les propriétaires ont communiqué avec l'entrepreneur qui refuse de venir constater la situation en précisant qu'ils ne sont plus responsables selon la charte de Qualité Habitation et réfère les propriétaires à leurs assureurs.(Ce qui selon les dates de fin des travaux des parties communes -19/02/2016 et de la réception des parties commune -15/05/2017- est totalement faux) (Pièces jointe #5B)

Un complément de dossier a été envoyé le 13/11/2019 à Mme Rizzo de Qualité habitation pour les problèmes de fuites d'eau avec photos justificatives pour tous les évènements rapportés antérieurement. (Pièce jointe #6)

Suite à cette situation, le 15 novembre 2019, le syndicat de copropriété en collaboration avec les propriétaires du condo #9, avons envoyé une mise en demeure à l'entrepreneur et avons ouvert un dossier à Qualité Habitation. Le 2/12/2020, nous avons reçu une réponse de Maître Marc-André [sic!] Gagnon mandaté par Claveau et Fils niant la responsabilité de sa cliente. Si l'on calcule



bien, le délai entre la dénonciation et les deux problèmes non réparés est de moins de deux mois et non de 27 mois. Dans notre mise en demeure nous avons ajouté les évènements précédents afin d'expliquer la récurrence des évènements. (Pièce jointe #7 et # 8)

Dans son rapport de conciliation du 17/02/2020, M. Arès indique le point non reconnu à la page 2/8 : 1. Fenêtre unité 9 étanchéité. Cependant dans notre dénonciation nous avons mentionné que les fuites provenaient de la toiture même si la manifestation de la dernière fuite s'est produite à la fenêtre, nous n'avons jamais mis en doute l'étanchéité de la fenêtre. Le mandat du conciliateur consistait à vérifier chacun des points dénoncés par la réclamation du syndicat. Suite à son rapport, puisque celui-ci n'avait aucunement inspecté la toiture lors de sa visite, nous avons communiqué avec M. Arès, afin de lui demander de venir inspecter la toiture et l'entre-toit tel que dénoncés dans cette réclamation. M. Arès devait s'informer auprès de son supérieur sur cette possibilité. La visite n'a jamais eu lieu. (Pièce jointe #9)

Le 5/03/2020, le syndicat de copropriété a donc contesté officiellement le rapport du conciliateur. (Pièce jointe #10)

Le 11/05/2020, le rapport de conciliation complémentaire reprend essentiellement le premier rapport mais ajoute le point d'étanchéité de la toiture au point non reconnu pour un délai trop long avant la dénonciation. (27mois). Ce que nous réfutons avec le fil des évènements que nous vous avons énuméré précédemment. (Pièce jointe #11)

Puisque les trois premiers évènements (06/08/2017,5/12/2017,18/01/2018) ont été reconnu et réparé par Claveau et Fils ceux-ci ne faisaient pas partie de la réclamation et ont été mentionné à titre indicatif démontrant que l'entrepreneur a reconnu et effectué les réparations nécessaires. Donc les véritables dates des évènements sont le 26/09/2019 pour la fuite du balcon avant du condo #9 et le 23/10/2019 fuite de la toiture et/ou entre-toit à la chambre arrière (toujours dans le condo #9) tel que stipulé dans notre mise en demeure du 15/09/2019. Donc le délai de dénonciation est de deux mois, ce qui respecte les délais légaux.

Nous annexons en pièces jointes, tous les documents nécessaires à la compréhension du dossier. [...]

[53] Enfin, le Tribunal a demandé aux parties de compléter la preuve dans leur dossier pour le 13 octobre 2020, ce qui explique la présence de courriels des procureurs dans la section « Plaidoiries ».

PLAIDOIRIES

Le Bénéficiaire

[54] Le Bénéficiaire plaide que pour comprendre le dossier il faut retenir des dates importantes soit :

[54.1] 15 mai 2017, date de la réception des parties communes telle que déterminée par l'Administrateur ;

[54.2] 6 août 2017, une première fuite qui arrive à un endroit bien précis, sur le balcon avant et qui concerne l'étanchéité d'une noue ; c'est réparé à la



satisfaction, et cette problématique ayant été réglée, ce n'est pas de cela dont il est question aujourd'hui ;

[54.3] 5 décembre 2017, cette fois-là il y a une fuite d'eau sur le balcon arrière :

[54.3.1] ce n'est pas du tout le même balcon,

[54.3.2] à un autre endroit totalement différent de l'eau qui s'accumule sur la porte-fenêtre,

[54.3.3] les copropriétaires ont dénoncé,

[54.3.4] l'Entrepreneur est venu,

[54.3.5] ça été réglé car une entreprise spécialisée en installation de gouttières est venue,

[54.3.6] ce n'est pas ce problème-là qui nous concerne aujourd'hui ;

[54.4] le 18 janvier 2018, vis-à-vis la trappe d'accès, dans la salle de lavage, à l'entretoit, cela n'a rien à avoir avec la noue ni avec la problématique de la gouttière :

[54.4.1] encore une fois, on a dénoncé,

[54.4.2] quelqu'un est venu,

[54.4.3] le Bénéficiaire s'est déclaré satisfait de cela, et

[54.4.4] même en date d'aujourd'hui cette problématique est réglée ;

[54.5] le 26 septembre 2019, il y a une fuite sur le balcon avant :

[54.5.1] ce n'est pas du tout au même endroit bien que sur le balcon avant,

[54.5.2] c'était au niveau du plafonnier extérieur (ce qui n'a pas été mis en preuve),

[54.5.3] aucune réparation n'a été effectuée ;

[54.6] le 23 octobre 2019, il y a une fuite dans la chambre à coucher principale qui encore une fois n'a rien à avoir avec les autres problématiques :

[54.6.1] on voit qu'il y a de l'eau qui s'écoule de la partie supérieure de la fenêtre de la chambre à coucher, et

[54.6.2] malgré que le problème a été dénoncé, l'Entrepreneur a dit qu'on n'est pas responsable de ça.

[55] Quand on commence à calculer les délais, on doit le commencer à partir du moment où le problème survient, et pas à partir du moment où un problème, qui par ailleurs a été réglé antérieurement, serait apparu, sinon c'est n'importe quoi.

[56] Par exemple, si on a un problème dans la fondation et après il y a un problème de toit qui n'ont rien à voir les uns avec les autres, on ne peut pas commencer à calculer le délai à partir du moment où on dénonce le problème du toit lorsque c'est la fondation qui est problématique.



- [57] Si les problèmes dénoncés en 2017 ont été réglés, on ne peut pas commencer à faire courir le délai avant le 26 septembre 2019, ils sont nouveaux et n'ont rien à voir avec les problèmes antérieurs.
- [58] Ces problèmes ont été dénoncés le 15 novembre 2019, et étant donné que personne ne venait voir le problème, on a demandé une évaluation de l'expert qui est arrivé le 6 août 2020 et qui parle de lui-même.
- [59] Donc que ce soit la version « six mois » ou la version « délai raisonnable », cela ne change rien, le Bénéficiaire n'est pas un défaut.
- [60] Le délai de rigueur de six mois a été abrogé à partir de janvier 2015, la date de délivrance des parties communes est le 15 mai 2017, le délai de six mois ne serait pas applicable, mais cette discussion est académique, de toutes façons dans les faits il n'y a pas de délai déraisonnable dans ce dossier.
- [61] Le Bénéficiaire cite trois décisions rendues par le Tribunal soussigné :
- [61.1] *Sangdehi et Les Tours Utopia Inc./Domaine Bobois*² (note du soussigné : cette décision fut rendue en application de la version du *Règlement* d'après le 1^{er} janvier 2015) ;
- [61.2] *9222-7529 Québec inc. c. Marie-Christine Cayer*³ (note du soussigné : cette décision fut rendue en application de la version du *Règlement* d'après le 1^{er} janvier 2015) ;
- [61.3] *Chbat c. 9219-9439 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès Qualités La Garantie Abritat Inc.*⁴; (note du soussigné : cette décision fut rendue en application de la version du *Règlement* d'après le 1^{er} janvier 2015) ;
- [61.4] et une quatrième, *Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*⁵, (note du soussigné : dans notre dossier, il n'y a eu aucune preuve ni d'allégations d'une fausse croyance d'une cause naturelle pour la présence de l'eau sur le balcon avant, la cause de la présence de l'eau était une fuite d'eau) :

[21] La preuve révèle que des dommages mineurs sont survenus à la toiture de 2003 à 2006, et que ces dommages ont été réparés par l'entrepreneur.

[22] Pour les bénéficiaires, il s'agissait de problèmes mineurs causés par le vent, puisque la région de Mont St-Hilaire est réputée pour ses vents forts et fréquents.

[...] [25] Dans le présent dossier, la prise de conscience de la gravité de la situation a été provoquée d'abord par l'occurrence d'un dommage

² 2020 CanLII 58690 ; CCAC S19-111301-NP, 3 août 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

³ CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁴ 2019 CanLII 61436 ; CCAC S18-111201-NP, 20 juin 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁵ SORECONI 061110001, 30 janvier 2007, Alcide Fournier, arbitre.



beaucoup plus important le 16 février 2006 et par le dépôt d'un rapport d'expert qui affirme que l'ensemble des bardeaux du toit ont mal été cloués et collés.

[26] Ainsi l'arbitre soussigné estime que la date du 17 février 2006 doit être considérée comme étant la date de départ pour la compilation du délai.

- [62] Pour conclure comme l'Administrateur, il faudrait affirmer que les problèmes de 2017 n'ont pas été réglés alors qu'ils ont été réglés, quand la problématique est mineure et que le Bénéficiaire est en droit de penser que la problématique n'existe plus car elle a été réglée, il ne voit plus de problématique, il est absurde (sic!) d'affirmer que le délai commençait en 2017.
- [63] Ici, on est en présence de non-simultanéité entre la découverte du préjudice et de la faute, en septembre 2019 monsieur Bisaillon a constaté la fuite d'eau sur le balcon avant, c'est le point départ, et c'est lorsque l'Entrepreneur effectue la visite, il ne trouve pas l'origine ou la cause de la fuite, à ce moment-là il commence à s'inquiéter de la présence d'un vice, les fuites antérieures sont futiles dans les circonstances.
- [64] Comme les dénonciations ont eu lieu à l'intérieur d'un délai de deux mois, le délai est plus que raisonnable pour dénoncer des problématiques.
- [65] Les éléments du dossier démontrent qu'à chaque fois qu'il y a eu un problème, le problème a été dénoncé rapidement à l'Entrepreneur et lorsqu'il est réparé on passe à autre chose.
- [66] La version amendée de l'article 35.1 du *Règlement* s'applique (note : nous y reviendrons) considérant qu'il n'y a pas eu d'inspection préreception et que l'Administrateur ne peut blâmer le Syndicat pour un non-respect de délai de dénonciation.
- [67] Par courriel du 12 octobre 2020, il ajoute :

Nous réitérons que la date (non-contestée) de la réception des parties communes est le 15 mai 2017 et que le propriétaire de l'unité 9 a signé le contrat préliminaire en novembre 2016. Il s'agit des dates pertinentes pour la détermination de la version du règlement applicable. Le tout soumis respectueusement.

- [68] Par courriel du 13 octobre 2020, il ajoute :

La présente fait suite au courriel de notre consœur de ce jour dans le dossier mentionné en objet.

Nous maintenons que le règlement applicable est celui du 1er janvier 2015 — et que le vice a été dénoncé dans un délai plus que raisonnable.

Par la présente, nous réitérons ce que notre témoin, monsieur Bisaillon, a relaté lors de la présentation de la demande le 5 octobre 2020 : les problématiques du 6 août 2017 ; du 5 décembre 2017 ; et du 18 janvier 2018 ont toutes été réglées par l'entrepreneur général à la satisfaction de monsieur Bisaillon, propriétaire de l'unité concerné. Ni l'entrepreneur ni l'administrateur n'a contre-interrogé monsieur Bisaillon à ce sujet (et sur tout autre sujet). La valeur probante et la crédibilité du témoin ne fait, en l'espèce, aucun doute.



Ce dernier a signé son contrat préliminaire le 1er novembre 2016.

Les premiers indices du vice pertinent en l'espèce ont été constatés par monsieur Bisailon le 26 septembre 2019 — alors que la dénonciation écrite date du 15 novembre 2019. Par conséquent, nonobstant la version du règlement applicable, la dénonciation s'est effectuée dans un délai plus que raisonnable.

D'ailleurs, il aurait été absurde et abusif pour le syndicat de copropriété de dénoncer à Qualité habitation des problématiques corrigées par l'entrepreneur général à la satisfaction du propriétaire.

L'Entrepreneur

- [69] L'Entrepreneur plaide que le Bénéficiaire a tenté à l'audience avec son témoin de détricoter les documents tricotés depuis longtemps.
- [70] En allant à rebours, on tente de scinder la problématique de manière à tenter de régler chaque cas, tout le temps à la satisfaction du Bénéficiaire, alors qu'il n'y a rien au dossier à l'effet que le témoin ait été satisfait de quoi que ce soit, ni que le Syndicat n'ait été satisfait de quoi que ce soit.
- [71] La lettre du 5 mars 2020, en note B dans la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-4), fait suite à la première décision de l'Administrateur de février 2020 dans laquelle il ne s'était prononcé que pour les infiltrations à la fenêtre de la chambre à coucher ; le troisième paragraphe de cette lettre se lit ainsi :
- notre plainte ne portait donc pas uniquement sur la fuite du 23 octobre 2019 [sur le bord de la fenêtre]. La première manifestation est survenue le 6/08/2017, la seconde le 5/12/2017, la troisième le 18/01/2018 et la quatrième le 26/09/2019.
- [72] Ces dates sont exactement les dates des courriels qui sont dans la pièce A-1, donc le 5 mars 2020 le Syndicat Bénéficiaire dit que l'Administrateur a oublié de se prononcer sur ces éléments-là, c'est clair comme de l'eau de roche.
- [73] Aujourd'hui on dit autre chose, que ces mêmes éléments étaient tous réglés, toutefois s'ils étaient tous réglés, pourquoi en parle-t-on dans une lettre le 5 mars 2020,
- [73.1] c'est que certainement, ils n'étaient pas tous réglés car on prend le temps de les répéter.
- [74] Si on regarde son courriel du 6 août 2017, il est écrit nous avons « constaté de nouveau », donc à l'évidence ce n'était pas la première fois que le problème se manifestait, au même endroit qu'auparavant donc le courriel fait référence à un deuxième événement.
- [75] Quand le procureur du Bénéficiaire dit qu'il faut considérer le sérieux de la problématique, ce n'est pas mineur car à cette date c'était la deuxième fois que la problématique se manifestait.
- [76] Dans le courriel du 5 décembre 2017 il est écrit : « suite à notre courriel du 17 novembre nous n'avons toujours pas eu de nouvelles », cela veut donc dire qu'il y a une plainte le 17 novembre 2017, nous n'avons toujours pas de vos nouvelles.



[77] À un [(sic!) pour trois?] mois d'intervalle, il y a une fuite au balcon avant puis au balcon arrière, c'est assez concomitant.

[78] Même si le Bénéficiaire plaide que le problème est ailleurs dans des endroits différents et que ce sont des problèmes différents :

[78.1] un problème de toiture est un problème de toiture ;

[78.2] ce n'est pas un problème :

[78.2.1] un au balcon avant ;

[78.2.2] un au balcon arrière ;

[78.2.3] un à une chambre à coucher,

c'est un problème de toiture donc toutes les manifestations en lien avec la toiture vont être des problématiques à considérer, toutes les manifestations en lien avec la toiture sont des indices des problématiques liées à la toiture.

[79] Pour le 26 septembre 2019, on tente encore de modifier les faits,

[79.1] on indique à l'audience « pas à la même place qu'en 2017 » ;

[79.2] mais si on lit le courriel il est écrit nous avons de nouveau une fuite au balcon avant, à la même position et pas ailleurs.

[80] Quant à la lettre du 15 novembre 2019 :

Considérant que les propriétaires ont déjà signifié à quatre autres reprises des fuites provenant de la toiture du bloc B dans leur propriété, condo 9, (6/02/2017, 5/12/2017, 18/01/2018 et le 26/09/2019) ;

c'est un problème de toiture puisque le Syndicat Bénéficiaire relate ses anciennes fuites, il les identifie comme étant un problème de toiture.

[81] Les premières manifestations ont bel et bien eu lieu aux dates indiquées :

[81.1] c'est leur propre expression,

[81.2] elles ont bien bel et bien débuté le 6 août 2017,

[81.3] date à laquelle on dit d'ailleurs que le problème se manifeste de nouveau.

[82] Le Syndicat fusionne tous ces (ou ses?) problèmes ensemble, c'est en relation avec ces fuites-là qui ont débuté en août 2017, on ne peut pas faire partir un délai ailleurs, par la suite on a des répétitions d'événements qui auraient dû susciter l'inquiétude chez le Syndicat nécessitant une dénonciation formelle et écrite à l'Administrateur.

[83] Quant au niveau de l'application du *Règlement* que ce soit la version 2015 ou avant 2015, le délai est déraisonnable de toutes façons.

[84] Par courriel du 13 octobre 2020, elle ajoute :

faisant suite à l'audition sur le moyen d'irrecevabilité, vous trouverez ci-joint le permis de construction daté du 14 février 2014, que le chèque en paiement de l'enregistrement du bâtiment au plan de garantie, daté du 18 [(sic!) pour le 24] mars



2014 et les contrats de vente intervenue en 2014. Considérant ces documents et le fait que 4 contrats de vente (préliminaire ou de vente) soient ceux des unités 3-4-16-18, sont intervenus en 2014, nous croyons que le règlement applicable est celui en vigueur au moment de l'enregistrement du bâtiment.

Quoi qu'il en soit, à supposer que le règlement applicable est celui en vigueur à compter du 1er janvier 2015, nous croyons que le délai de 27 mois depuis la première manifestation des problèmes d'infiltration d'eau au balcon de l'unité # 9 est déraisonnable.

Enfin, en ce qui concerne l'application de l'art 35.1 de règlement s'il en est, nous soumettons que cette disposition ne peut être invoquée en l'espèce, puisque :

1. Le défaut de l'Entrepreneur de procéder à une inspection préliminaire pré-réception (s'il en est) n'a pas d'incidence sur le non-respect des délais;
2. Le délai de recours ou de la mise en œuvre de la garantie est échu depuis plus d'un an;
3. Le bénéficiaire n'a pas été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur.

L'Administrateur

[85] Pour sa part, l'Administrateur plaide que quel que soit le *Règlement* applicable ici on parle d'une dénonciation d'un Syndicat dont on n'a pas de rapport d'inspection pour la réception des parties communes.

[86] L'Administrateur a rendu une décision sur la base des lettres du Syndicat Bénéficiaire qui parlent par elles-mêmes.

[87] Aujourd'hui, on semble tenter de venir contredire des lettres de dénonciation des 15 novembres 2019 et 5 mars 2020 par un témoin, propriétaire d'une partie privative qui n'est pas l'auteur des lettres, c'est plutôt le président du Syndicat.

[88] Il comprend que le Tribunal est confronté à une contradiction venant de la même partie mais la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 a été rendue sur la base des lettres qu'il avait en sa possession qui justifiaient que quel que soit la version applicable, un délai de 27 mois c'est déraisonnable.

[89] Il y a deux critères, la dénonciation doit être faite par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur et elle doit parvenir dans un délai raisonnable.

[90] Il rappelle l'existence d'une nombreuse jurisprudence à l'effet que le délai de six mois est de rigueur et de déchéance.

[91] Il invite le Tribunal a reconsidéré l'ensemble des courriels produits sous la cote A-1 jusqu'en 2020, le conseil d'administration se plaint toujours des fuites.

[92] Par courriel du 13 octobre 2020, il ajoute :

[...] Enfin, pour l'ADM[inistrateur] deux versions de règlement ne peuvent être applicable à un bâtiment, c'est pourquoi le moment de l'enregistrement du bâtiment par l'ENT[repreneur] et le calcul des primes d'enregistrement sont déterminées en fonction du règlement en vigueur au moment de l'enregistrement et, en l'espèce, l'enregistrement du bâtiment en 2014 devrait dicter l'application du règlement d'avant 2015.



Réplique du Bénéficiaire

[93] En réplique, le Bénéficiaire plaide :

[93.1] qu'il était évident de faire témoigner Monsieur Bissaillon puisque c'est sur lui que l'eau est tombée ;

[93.2] les lettres du Syndicat ne sont pas contestées ;

[93.3] puisque les problèmes de 2017 avaient été réglés :

[93.3.1] ils n'ont pas à dénoncer un problème qui est réglé,

[93.3.2] l'Entrepreneur se serait plaint de harcèlement, on peut pas se plaindre de l'Entrepreneur qui règle le problème et après faire une plainte à la Garantie c'est absurde ;

[93.4] quant au fait que le courriel du 26 septembre 2019 disait que cela avait eu lieu à la même position et à l'audience que ça a coulé à peu près un pied de l'endroit précédent :

[93.4.1] le témoin n'a fait qu'expliquer à l'audience plus précisément ce qu'il a constaté et il n'y a rien dans le dossier qui permette de mettre en doute la parole du témoin ;

[93.4.2] le témoin a dit à l'audience que c'était encore au balcon avant mais pas à la même place ;

[93.4.3] la « même position » voulait dire, le même balcon avant ;

[93.4.4] si on avait voulu préciser ce point on aurait dû poser la question au témoin au lieu d'attendre de le plaider ;

93.4.4.1. le Tribunal note ici :

93.4.4.1.1. que le sens à donner aux mots « même position » dans le courriel 26 septembre 2019 n'est pas une des bases de sa décision, car *au même endroit* et « à peu près un pied » n'est pas pertinent pour la conclusion à laquelle en est arrivé le Tribunal sur le moyen préliminaire ;

93.4.4.1.2. pour cette raison, le fait que les autres procureurs ont soulevé cette question seulement en plaidoirie et non, en s'objectant à la preuve ou en contre-interrogeant le témoin, n'est pas discuté plus en détails dans la présente décision car la question est académique pour les fins de la présente décision ;



[93.5] si on regarde le rapport d'expert d'août 2020 (note du Tribunal : sans donner ici aucune référence au contenu du rapport), on voit que le problème ce n'est pas là, ce n'est pas du tout la même problématique ;

[93.6] dans la lettre du 5 mars 2020 :

[93.6.1] il n'y a pas de contradiction avec le témoignage, le Syndicat fait un récapitulatif des problèmes qu'il a eu, il **ne dit pas** que tous ces problèmes-là **n'ont pas** été réglés il ne dit pas que cette problématique-là n'a jamais été réglée,

[93.6.2] on ne peut pas sortir une lettre de son contexte.

DÉCISION

[94] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage en vient à la conclusion :

[94.1] d'accueillir le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur ;
et

[94.2] de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 2 – Toiture Étanchéité, vu la tardivité de la dénonciation à l'Administrateur qui a eu lieu après le délai raisonnable de six mois prévu à l'article 27 de la version applicable du *Règlement*.

Version du *Règlement* applicable

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

[96] L'Administrateur est soumis à un *Règlement* qui a été décrété par le Législateur pour donner un recours supplémentaire aux recours de droit commun pour couvrir le bâtiment du Bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel⁶ a jugé à plusieurs reprises comme étant d'ordre public.

[97] 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*⁷ :

[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 intimes.

⁶ *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].

⁷ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



[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)

[98] Le Syndicat Bénéficiaire du plan de la garantie des parties communes a plaidé qu'il fallait regarder la date de la signature du contrat de garantie du copropriétaire de l'unité 9 qui subit les dommages directement mais, avec égards :

[98.1] ce dernier n'est pas le Bénéficiaire des parties communes en vertu du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, c'est le Syndicat Bénéficiaire en vertu de la définition de « bénéficiaire » à l'article 1 du *Règlement* (« bénéficiaire »: [...] dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires) ;

[98.1.1] il est pas possible de conclure, comme le suggère le Bénéficiaire, au rapprochement avec la situation juridique d'un locataire d'un immeuble en vertu du Code civil ;

[98.1.2] d'autant plus que le recours devant le Tribunal d'arbitrage n'est pas un recours de droit commun devant les tribunaux judiciaires de droit commun, mais un recours contre l'Administrateur du plan de garantie devant un Tribunal statutaire en vertu du *Règlement*.

[99] La version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire/Syndicat de copropriété est bien celle utilisée par l'Administrateur dans sa décision, celle en vigueur en 2014 et non, sa version amendée en vigueur à partir de 2015.

[100] La décision de l'Administrateur faisait référence au « contrat de garantie obligatoire de condominium », mais le Syndicat, Bénéficiaire pour les parties communes, n'en a signé aucun, ce sont les copropriétaires qui les ont signés à partir de 2014.

[101] Le Tribunal d'arbitrage a demandé aux trois parties présentes de lui faire parvenir les documents nécessaires à établir l'historique du dossier dans le but de vérifier quelle version du *Règlement* était applicable au Syndicat Bénéficiaire.

[102] La preuve montre :

A-10 : Permis de construction du 14 février **2014** (aussi coté E-4) ;

A-8 : Chèque de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 24 mars **2014**, fichier nommé « paiement enregistrement » (aussi coté E-2) ;



A-9 : En liasse, contrats préliminaires de vente et contrat de garantie obligatoire de condominium (aussi coté E-3) :

(1) 9 et 10 mai **2014**, #18 ;

(2) 7 et 13 mai **2014**, #4 ;

(3) 16 et 17 juin **2014**, #3 ;

A-13 : En liasse, 4 actes de ventes notariés (avec plan d'aménagement indiquant l'emplacement des 18 unités, d'un côté les unités #1 à 9, de l'autre, les unités #10 à 18; aussi coté E-1) :

(1) 6 octobre **2014**, unité #18;

(2) 1er octobre **2014**, unité #4;

(3) 23 septembre **2014**, unité #16;

(4) 12 novembre **2014**, unité #3.

[103] Chaque cas est un cas d'espèce, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il n'a d'autre choix dans le présent cas de conclure comme il le fait.

[104] La preuve montre donc que :

[104.1] l'immeuble en copropriété a été enregistré auprès de la garantie Qualité Habitation à tout le moins en 2014 ;

[104.2] que sa construction a débuté en 2014 ;

[104.3] que les premières unités de copropriété, en fait quatre, ont commencé à être vendus en 2014.

[105] En accord avec l'état du droit actuel, le Tribunal d'arbitrage considère que la signature des premiers contrats de garantie par les copropriétaires en 2014, contrat contenant la version de 2014 applicable au Syndicat Bénéficiaire des parties communes pour ce bâtiment, dont l'enregistrement, la construction et l'occupation ont débuté en 2014, entraîne l'application de la version en vigueur en 2014 du *Règlement* dont la version de 2015 n'est pas rétroactive.

[106] Il n'y a aucune disposition précise dans le *Règlement* amendé en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 qui stipule que l'article 27 amendé est applicable aux contrats de construction et de garantie conclus avant cette date.

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

[108] Le *Règlement* alors en vigueur « gouvernait le contenu des plans de garantie et des contrats qu'offre l'entrepreneur ». Dans l'affaire *La Garantie habitation du Québec c. M⁸*, la Cour supérieure affirme:

3. La Loi sur le bâtiment, (L.Q. ch. B-1.1), oblige les entrepreneurs à détenir une licence et à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel. C'est le

⁸ REJB 2002-33076 (Denis Desrochers, j.c.s.).



« Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs », (B-1.1, R. 0.2), qui gouverne le contenu des plans de garantie et des contrats qu'offre l'entrepreneur. Le contrat de garantie comporte des mentions obligatoires quasi identiques à celles du règlement, bien qu'avec une numérotation différente. (nos soulignés)

[109] Cette position est en accord avec la jurisprudence établie depuis les cinq ans et onze mois qui ont suivi la mise en vigueur de la nouvelle version entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

[110] Sans vouloir écrire ici un traité avec toutes les décisions rendues sur différents cas d'espèce depuis cette date, le 23 février 2015, dans l'affaire *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec*⁹ la Cour supérieure affirme :

[39] [...] le Gouvernement entend donc continuer à appliquer les anciennes limites aux plans de garantie a) dont les travaux ont débuté avant le 1^{er} janvier 2015, ou b) dont le contrat a été signé avec le Bénéficiaire avant cette date. [...]

[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.

[111] Plus récemment en 2019, dans l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins*¹⁰, la Cour supérieure juge ainsi (l'article 10 est l'article miroir de l'article 27 du *Règlement* pour les bâtiments non détenus en copropriété) :

[41] Or, il n'est pas possible de comprendre le raisonnement de l'Arbitre puisque celle-ci n'explique pas pourquoi la modification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 doit s'appliquer à un contrat de garantie signé en 2014. Il est, pour reprendre les termes de la Cour suprême, impossible d'évaluer l'intelligibilité du processus décisionnel et l'appartenance ou non de cette décision aux issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits et du droit.

[42] La décision de l'Arbitre est donc déraisonnable.

[43] De plus, la décision de l'Arbitre d'appliquer la modification apportée à l'article 10 du *Règlement* et entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 au contrat signé en l'espèce est, avec égards, erronée.

[44] En effet, le contrat est signé par les parties le 5 février 2014. Le plan de garantie qu'il contient est approuvé par la Régie et est donc conforme au *Règlement*.

⁹ *Garantie Abritat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).

¹⁰ 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).



Il est donc essentiel que la loi habilitante permette expressément, sans ambiguïté, que le règlement ait un effet rétroactif. Toutefois, encore faut-il qu'il y ait vraiment rétroactivité. Ainsi, on a reconnu que n'est pas rétroactif le règlement qui fixe une taxe annuelle indivisible pour l'année courante. [Références omises]

[53] Bien que ces commentaires concernent la légalité des règlements, ils s'appliquent tout autant à leur interprétation.

[112] Pour sa part, en 2019, la Cour du Québec juge ainsi dans l'affaire *Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc.*¹⁵:

[9] Il s'agit d'un bâtiment neuf consistant en 24 logements pour retraités, d'une clinique médicale, d'un bureau de courtier d'assurance ainsi que d'une salle qui peut être louée pour des activités communautaires.

[10] Il n'est pas contesté que ce bâtiment entre dans la catégorie 2c) du règlement en vigueur jusqu'au 1er janvier 2015 soit un bâtiment multifamilial de plus de cinq logements détenu par un organisme sans but lucratif.

[11] Landco argumente que l'administrateur ne pouvait enregistrer le bâtiment unilatéralement le 8 juillet 2015 puisque le règlement ne s'appliquait plus au bâtiment visé au moment de l'inscription par l'administrateur.

[...] [16] Ceci étant, l'administrateur est-il justifié d'agir ainsi alors que le bâtiment n'était plus visé par le règlement au moment où il a procédé à l'enregistrement?

[...] [18] En principe, en matière d'interprétation, le principe général est l'application immédiate de la nouvelle loi et l'exception est la rétroactivité.

[19] Dans son ouvrage *Interprétation des lois*, Pierre-André Côté définit ce concept comme suit :

« Il y a effet immédiat de la loi nouvelle lorsque celle-ci s'applique à l'égard d'une situation juridique en cours au moment où elle prend effet : la loi nouvelle gouvernera alors le déroulement futur de cette situation. »[9]¹⁶

[20] La logique voudrait ainsi qu'on ne puisse exiger l'enregistrement d'un bâtiment n'étant plus visé par le nouveau règlement. L'administrateur ne pourrait ainsi exiger la prime afférente.

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

742. Pour les situations juridiques en cours, il faut donc faire appel à deux principes pour déterminer l'effet temporel de la loi à leur égard : en vertu du principe de la non-rétroactivité, les éléments de la situation juridique qui sont antérieurs à l'entrée en vigueur sont régis par la loi ancienne; en vertu du principe d'effet immédiat, les éléments postérieurs relèvent de la loi nouvelle : la loi ancienne ne survit pas.[10]¹⁷

¹⁵ 2019 QCCQ 4305 (Sylvie Lachapelle, j.c.q.)

¹⁶ [9] Pierre-André Côté, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, par. 581.

¹⁷ [10] P.-A. Côté, préc., note 9.



[22] Ici, le début des travaux et la conclusion du contrat d'entreprise interviennent avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

[23] Or, un courant jurisprudentiel majoritaire indique qu'une telle situation commande l'application de l'ancien règlement prévalant avant le 1er janvier 2015 en vertu du principe de non-rétroactivité[11]¹⁸.

[24] Cette position a d'ailleurs été maintenue récemment par la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc.*[12]¹⁹ Dans cette affaire, des dénonciations concernant des déficiences par rapport aux travaux avaient été faites à l'entrepreneur et à l'administrateur suivant la procédure prévue au règlement. Les effets de la garantie se sont donc entièrement produits et il ne s'agit plus d'une situation juridique en cours. Le Tribunal conclut ainsi que le règlement applicable est celui en vigueur avant le 1er janvier 2015 :

[58] En conséquence, le Syndicat soumet que l'Arbitre tire une conclusion déraisonnable lorsqu'il décide que le principe de la non-rétroactivité fait en sorte que le règlement modifié au 1er janvier 2015 ne s'applique que lorsque le « début des travaux et le contrat [préliminaire] interviennent après le 1er janvier 2015. Ainsi toute problématique visant à scinder les permis de construction, le contrat préliminaire et les travaux de construction est réglée. » (soulignement dans le texte).

[59] Le Tribunal est d'avis que l'arbitre n'a pas commis une erreur révisable en décidant que le règlement applicable est celui en vigueur avant les modifications apportées à l'article 27 par l'adoption du Décret 156-2014, le 1er janvier 2015. Voici pourquoi.

[25] Le raisonnement est le même dans *MV et Constructions Raymond et Fils inc.*[13]²⁰ où le contrat est signé avant le 1er janvier 2015 et la réception du bâtiment s'effectue après :

[189] Tel que discuté en plus amples détails ci-dessus, on note a contrario qu'à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1er janvier 2015 n'est pas applicable pour les contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1er janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie[56], c'est la version antérieure du règlement (d'avant le 1er janvier 2015) qui s'applique

[26] En outre, dans *Condos Azimut inc. c. Qualité Habitation/Garantie Habitation du Québec inc.*[14]²¹, le Tribunal est appelé à déterminer si un bâtiment construit en 2013 est assujéti au plan de garantie. La Cour du Québec précise alors que le règlement qui prévaut est celui antérieur au 1er janvier 2015.

[27] À l'inverse, dans *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Chamberland*[15]²², l'arbitre s'appuie sur les dispositions nouvelles entrées en vigueur après la date du contrat de construction. Ne croyant pas qu'il s'agisse d'une décision déraisonnable, la Cour

¹⁸ [11] 3093-2313 *Québec inc c. Létourneau*, 2015 CanLII 103448 (QC O.A.G.B.R.N.), par. 445 et ss.; *Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins*, 2019 QCCS 513, par. 40 et ss.

¹⁹ [12] 2018 QCCS 881.

²⁰ [13] 2018 CanLII 128203 (QC O.A.G.B.R.N.).

²¹ [14] 2018 QCCQ 4551.

²² [15] 2018 QCCS 4948.



supérieure reconnaît cependant qu'elle s'inscrit dans un courant différent et minoritaire. Le débat était toutefois théorique puisque l'arbitre avait donné raison à la demanderesse et celle-ci se pourvoit devant la Cour supérieure uniquement parce qu'elle reproche à l'arbitre d'avoir utilisé les nouvelles dispositions.

[28] Ainsi, selon le courant de jurisprudence majoritaire et en vertu du principe de non-rétroactivité, l'administrateur pouvait enregistrer l'immeuble en juillet 2015 dans la mesure où le début des travaux et la conclusion du contrat opèrent avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions.

[113] Quant aux décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement*, citons une décision de 2019 dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec Inc. et Garantie Construction Résidentielle (« GCR »)*²³, où notre collègue Jean Philippe Ewart, écrit, dans un cas où la construction des travaux avait débuté avant le 1^{er} janvier 2015²⁴ (note : l'article 10 est l'article miroir de l'article 27 du *Règlement*) :

[18] Sommaire de certains éléments de chronologie du présent arbitrage pour les fins des présentes:

2012.06.18 Demande de permis de construction (Pièce B-10).

2012.10.10 Séance du CCU (Pièce B-14).

2013.03.04 Séance du conseil d'arrondissement (Pièce B-14).

2013.03.06 Date d'émission du permis (Pièce B-10) Permis.

[ajout du soussigné : début des travaux 6 octobre 2014, voir [21]]

2015.12.14 Déclaration de copropriété divise d'un immeuble (Pièce A-1).

2016.01.12 Avis de non-conformité (3000531625).

2016.03.03 Transfert administratif (Pièce A-9). Le Tribunal remarque l'absence d'une date de fin des travaux.

2016.04.14 Inspection # 1 par Nivoex Inc. (Pièce B-1). Date de Réception des parties communes selon la mention à la Décision Adm 2017.

Version applicable du Règlement

[21] Le Règlement en vigueur à la date des présentes a été amendé et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015, toutefois, à défaut de dispositions transitoires alors décrétées ou exprimées par le Législateur, le Règlement tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable aux contrats préliminaires et de garantie signés avant le 1^{er} janvier 2015, tel que confirmé par une jurisprudence constante et suivie[4]²⁵, ainsi que pour tout bâtiment construit précédemment, tel que le texte du décret D156-2014[5]²⁶ confirme que le Règlement alors adopté ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après

²³ SORECONI 182506001, 27 août 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre.

²⁴ L'enregistrement auprès de la GCR découle des faits particuliers de ce dossier, entre autres, le lecteur remarquera que la déclaration Déclaration de copropriété divise d'un immeuble est du 14 décembre 2015.

²⁵ [4] *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre et voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre. VOIR aussi Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 para 42 sur le début des travaux de construction et VOIR PricewaterhouseCoopers Inc. c. Desjardins 2019 QCCS 513.

²⁶ [5] *Gazette Officielle du Québec* 2014, Partie 2, D156-2014, para 54, al. 2 et paras suivants.



le 1er janvier 2015; c'est une version antérieure du Règlement qui s'applique, soit pour nos fins pour un bâtiment **dont les travaux ont débuté vers le 6 octobre 2014**[6]²⁷, il est fait référence sous l'expression **Règlement** à la version alors en vigueur. [...]

[57] Dans un cadre de disposition réglementaire d'ordre public, le délai de l'article 10 ne s'attache pas à la mise en œuvre de la Garantie mais à sa composante même, une condition à la constitution du droit à la Garantie, une stipulation née à la signature du contrat (de garantie). La structure du Règlement est au même effet; l'article 10 est à la section qui définit la couverture du Plan²⁸ et non à la section subséquente qui prévoit la mise en œuvre.

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

[59] Revenons brièvement, de nouveau, sur les principes soulevés par *Dell* et relevés entre autres dans les écrits du P^f Côté, cités dans *Dell* et entre autres dans *Landco*.

[60] Quoique non central aux motifs du Tribunal aux présentes, le principe de l'application immédiate et l'approche d'une situation juridique en cours – que la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a pas d'effet rétroactif sauf disposition expresse du législateur (sauf certain éléments de lois pénales); il y a disposition expresse quant à rétroactivité sous le Décret, soit la non-rétroactivité en certaines circonstances, selon laquelle la version 'nouvelle' ne s'applique qu'aux bâtiments dont les travaux de construction ont débuté le ou après le 1er janvier 2015, et ce, dans la mesure où le contrat préliminaire ou le contrat d'entreprise entre un bénéficiaire et un entrepreneur accrédité est signé à compter de cette date.

[61] La seule condition de mise en œuvre de la clause d'arbitrage de *Dell* est la naissance d'une réclamation alors que pour le cas sous étude, la mise en œuvre est sujette à une condition de formation du droit, soit le délai de déchéance de six mois, et ce avant de circonscrire s'il y a ouverture à une situation juridique en cours.

[114] Pour sa part, le Tribunal d'arbitrage soussigné a conclu dès la première fois²⁹ qu'il a dû trancher cette question, considérant que si le Législateur, par action ou par omission, ne dit pas que son *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015, change le contenu de contrats entre particuliers contre considérations avant cette date car

²⁷ [6] Pièce B-10, Historique d'un bâtiment - Gestion du Territoire Plateau Mont-Royal - Permis, p.7, version digitale obtenue datée 2018.12.18.

²⁸ SECTION II Contenu de la garantie § 1. Sous-section I. *Couverture de la garantie* sous laquelle on retrouve entre autre l'article 10, sujet principal des présentes, traité distinctement de la sous-section V. *Mécanisme de mise en œuvre de la garantie*.

²⁹ 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [446] à [467] ; puis *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq.



sujet à une autre version du *Règlement* alors d'ordre public, qu'il ne revenait pas au Tribunal d'arbitrage d'en changer le contenu ;

[114.1] dans le présent dossier, des copropriétaires ont déjà signé de tels contrats en 2014, contrats sujets au *Règlement* d'ordre public alors en vigueur quant à la garantie dont bénéficie le Syndicat de copropriétaires, Bénéficiaire pour les parties communes.

Le délai de dénonciation est-il raisonnable?

[115] Le Tribunal d'arbitrage souligne que la présente décision est rendue en application de la version applicable du *Règlement* au présent dossier, celle en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015.

[116] De façon générale, les nombreuses décisions arbitrales rendues quant au « délai raisonnable » prévu aux articles 10 et 27 du *Règlement* peuvent prêter à confusion, car il faut regarder quelle est la version applicable au dossier :

[116.1] les décisions rendues sous l'ancienne version d'avant le 1^{er} janvier 2015 du *Règlement* considèrent cette ancienne version, qui stipulait que le délai raisonnable ne pouvait pas excéder six mois, délai jugé comme étant un délai de rigueur et de déchéance ;

[116.2] les décisions rendues sous la nouvelle version en vigueur après le 1^{er} janvier 2015, considèrent cette nouvelle version qui ne le stipule plus (que le délai raisonnable ne peut excéder pas un délai de six mois, jugé délai de rigueur et déchéance) ;

[116.3] en gardant à l'esprit que plusieurs décisions rendues en application de l'ancienne version d'avant le 1^{er} janvier 2015 ont été rendues à chaque année après le 1^{er} janvier 2015.

Délai de rigueur et de déchéance et date de la découverte

[117] Pour rappel, l'article 27 de la version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire se lit ainsi :

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



[118] L'avis doit être donné par écrit dans les délais fixés par le *Règlement* à l'Entrepreneur ET l'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles de l'Entrepreneur pour qu'il puisse intervenir à brève échéance, d'autant plus qu'ici, il est question de fuite d'eau qui peut être le signe d'une malfaçon ou d'un vice qui peut entraîner des dommages sérieux.

[119] Il reste à analyser si les éléments mis en preuve permettent au Tribunal d'arbitrage soussigné de conclure au respect des dispositions de l'article 27.

[120] Il est capital de rappeler que chaque décision est basée sur la preuve spécifique du dossier en arbitrage.

[121] La présente décision est donc basée sur la preuve spécifique au présent dossier.

[122] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*³⁰ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »^[1]³¹

[123] Autant le Syndicat Bénéficiaire dans ses lettres, que son procureur à l'audience, ont souligné à grands traits comme dates importantes,

[123.1] le 6 août 2017,

[123.2] le 5 décembre 2017, et

[123.3] le 18 janvier 2018,

dates où, disent-ils, il y a eu une fuite, dates auxquelles le Bénéficiaire (ou le copropriétaire de l'Unité 9) s'est plaint et où l'Entrepreneur serait venu régler immédiatement (ou presque) le problème.

[124] Comme le Tribunal d'arbitrage soussigné l'a rappelé à l'audience, ce sont les réponses du témoin qui constituent la preuve.

[125] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage conclut autrement que le Bénéficiaire dans sa plaidoirie quant aux faits mis en preuve dans le présent dossier.

³⁰ 2006 QCCA 887.

³¹ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



Allégation quant au 6 août 2017

[126] Tout d'abord, ce qui est allégué comme étant arrivé le 6 août 2017 :

[126.1] n'est pas des vents forts ou autre cause naturelle faussement supposés comme cause de la présence d'eau (*Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* cité plus haut, paragraphe [61.4]) ;

on a dénoncé une **fuite** d'eau, en fait, une fuite d'eau constatée de nouveau au même endroit qu'auparavant pas insignifiante puisqu'il en avise l'Entrepreneur par écrit.

[127] À l'audience, le témoin Bisailon affirme qu'en la journée du 6 août 2017 il y a eu une fuite qu'il a dénoncée ;

[127.1] c'est aussi la date fixée par le procureur du Bénéficiaire lors des plaidoiries.

[128] Le courriel du 6 août 2017 (pièce A-1 (page 1 de 14)) se lit comme suit :

nous avons constaté **de nouveau** une fuite d'eau ce matin sur le balcon avant **au même endroit qu'auparavant**. Nous pouvons voir des gouttes venant du soffite au plafond. (nos caractères gras)

[129] Alors que le Bénéficiaire doit dénoncer par écrit à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur dans les six mois de la découverte de la problématique, la preuve est silencieuse quant à ce moment d'avant le 6 août 2017 au matin.

[130] Le courriel du 6 août 2017 dit « constater **de nouveau** », « au même endroit **qu'auparavant** »

[131] Questionné par le Tribunal soussigné sur le sens à donner à « de nouveau », le témoin, qui avait d'abord dit « cette journée-là » du 6 août, répond qu'il ne peut pas le dire - il avait « *probablement constaté qu'il y avait eu une fuite d'eau la veille ou l'avant-veille* », « *il ne peut pas le dire ici* ».

[132] De façon subsidiaire, puisque même en partant de la date du 6 août 2017 et non de sa date antérieure inconnue, le délai n'est pas raisonnable au sens de la version applicable du *Règlement*, même si le procureur dit que comme c'est le seul témoin, son témoignage constitue la preuve prépondérante, avec égards, le Tribunal d'arbitrage est dans l'impossibilité de conclure quand le témoin hésite, puis dit « probablement constaté » puis « il ne peut pas le dire ici » ;

[132.1] le Tribunal précise qu'il est évident pour le Tribunal que « il ne peut pas le dire ici » ne peut pas être appréciée (ce n'est pas ce que le témoin a dit) comme « c'était *sûrement* constaté la veille ou l'avant-veille mais je ne peux pas le dire ici lequel des deux », mais plutôt qu'il n'est pas en mesure de répondre de façon certaine à l'audience à la question sur le moment avant de « de nouveau » et le moment « auparavant ».

[133] Si l'écoulement du temps empêche le témoin du Bénéficiaire de se souvenir des faits et entraîne une absence de preuve d'éléments qui sont nulle part ailleurs dans le dossier, le Tribunal ne peut faire appel à l'équité prévu à l'Article 116 du



Règlement pour faire apparaître des faits oubliés, soit le moment à partir duquel le délai de six mois doit être calculé.

[134] La Cour supérieure dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*³² a annulé une décision arbitrale qui avait conclu d'accueillir la demande d'arbitrage même en l'absence de preuve quant à la date de départ de la découverte du vice :

[89] L'arbitre, en décidant que la preuve est insuffisante pour lui permettre de conclure que le délai de six mois n'a pas été respecté, ne rend pas une décision déraisonnable.

[90] Il reste à déterminer si la conclusion suivante est raisonnable:

Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

[91] L'article 2803 du Code civil du Québec énonce :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[92] L'arbitre, lorsqu'il conclut que les mis en cause n'ont pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, crée un renversement du fardeau de preuve allant à l'encontre de cette disposition et impose à la demanderesse un fardeau de preuve qu'elle n'a pas.

[93] Cela rend la décision déraisonnable[33]³³.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

[...] ANNULE la décision arbitrale rendue par Henri P. Labelle le 5 avril 2007 et rectifiée le 23 avril 2007.

[135] Comme nous l'avons vu plus haut,

[135.1] quant à la cause de la fuite datée par lui au 6 août 2017, le témoin a répondu : « *il semblerait que le problème venait de la noue sur le toit* » ;

[135.2] dans le rapport d'expert produit par le Bénéficiaire lui-même ((pièce B-19/SC-3), page 21), il y est écrit (cité ici comme si le contenu était tenu pour avéré, toutefois, le Tribunal d'arbitrage ne rend aucune décision sur le fond quant à son contenu) :

Selon nos observations dans le comble du toit, le problème semble provenir **d'une déficience au niveau de la noue de toit. Effectivement, dans la zone atteinte par les infiltrations, il y a présence d'une noue de toit.**

³² 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.).

³³ [33] *La compagnie Wal-Mart du Canada c. Johanne Desbiens et al.*, AZ- 50472013.



[...] Selon les clients, l'entrepreneur leur a mentionné qu'il **avait corrigé le problème à l'aide de goudron**. Ce genre de correction est temporaire. Le goudron, au fil des ans, va perdre ses propriétés et va se fissurer ou se contracter, laissant l'eau s'infiltrer de nouveau.

[136] Bien que ni le témoin ni personne d'autre n'ait affirmé à l'audience que la correction à l'aide de goudron citée dans le rapport visait exactement le problème dénoncé à l'Entrepreneur le 6 août 2017, le rapport, si son contenu est tenu pour avéré, montre des problèmes au toit dont l'Administrateur devait de se les faire dénoncer dans le délai de six mois prévu au *Règlement*.

[137] Vu le nombre de mois passés entre août 2017 et la réception de la dénonciation du 15 novembre 2019, le délai de rigueur et de déchéance de six mois est clairement dépassé, et la réclamation n'est pas recevable.

[138] Le non-respect de ce délai fait en sorte que le Bénéficiaire est déchu de son recours quant au point 2 Toiture-étanchéité en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[139] Vu que le délai de six mois a été jugé comme étant de rigueur et de déchéance, de nombreuses décisions arbitrales rendues sous l'égide de la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 du *Règlement*, y compris des décisions rendues par le soussigné, vont à l'encontre de la position du Bénéficiaire à l'effet qu'il suffisait de contacter l'Entrepreneur pour que ce dernier vienne effectuer des travaux en présence d'une fuite d'eau sans en aviser également par écrit l'Administrateur à l'intérieur du délai de six mois de la découverte, cette position est contraire au *Règlement*, dont le contenu est d'ordre public.

[140] En 2018, dans l'affaire *SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc*³⁴, notre collègue Carole St-Jean, arbitre, écrit, en citant une décision de 2010 de notre collègue Johanne Despatis, arbitre :

72. La réclamation du bénéficiaire a été reçue par l'administrateur en date du 18 juin 2016 (pièce A-4 du cahier des pièces de l'administrateur).

73. Il appert de cette lettre en date du 6 juin 2016 qu'il s'agit de la deuxième mise en demeure relative à la déficience du revêtement extérieur de bois transmise par le bénéficiaire à l'entrepreneur.

74. Il appert de cette même lettre que la première mise en demeure a été transmise au cours de l'année 2014 et **qu'une réparation aurait alors été effectuée par l'entrepreneur**.

75. Cette première mise en demeure n'a pas été produite en preuve.

76. Le représentant de l'entrepreneur a témoigné avoir reçu cette mise en demeure à l'automne 2014 et **que les réparations ont été effectuées** par le représentant de Juste du Pin, Monsieur Jocelyn Juneau, à l'automne 2014.

77. Bien que nous en ignorions la date exacte, la mention par le bénéficiaire de la transmission de cette première mise en demeure **confirme la découverte de la déficience au cours de l'année 2014** et, conformément aux règles du Plan de Garantie, cette déficience devait être dénoncée par écrit, non seulement à

³⁴ CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre.



l'entrepreneur **mais également à l'administrateur** dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de sa découverte.

78. Or, cette déficience n'a été dénoncée à l'administrateur qu'en date du 18 juin 2016 (pièce A-4 du cahier des pièces de l'administrateur) soit plus d'un an et demi après la découverte.

79. Il résulte de ce qui précède que la réclamation du bénéficiaire n'a pas été dénoncée à l'administrateur en conformité avec le Règlement;

80. Le tribunal retient les propos de l'arbitre Johanne Despatis dans l'affaire de *Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ* rendue en date du 28 janvier 2010 :

(57) La présence de délais impératifs en matière de protection de ce genre est commune et motivée. La raison d'être de dispositions comme celles du Plan exigeant que suivant sa nature une réclamation soit faite dans un délai précis vise en vérité à permettre, notamment à l'administrateur de la protection, lequel s'est engagé à cautionner certaines obligations des entrepreneurs, à prévenir une dégradation plus grande du bien, en lui fournissant l'occasion d'agir rapidement s'il le désire et ainsi diminuer les inconvénients et coûts pour tout le monde. Je ne peux donc au nom de l'équité faire droit aux demandes du bénéficiaire.

81. Pour ces motifs, le tribunal doit maintenir la décision de l'administrateur et il doit rejeter la demande d'arbitrage du bénéficiaire, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit du bénéficiaire de porter sa réclamation contre l'entrepreneur devant les tribunaux civils de droit commun.

[141] En 2015, dans *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat*³⁵, notre collègue, Jean Morissette, arbitre, écrit :

[34] **Le fait qu'un entrepreneur reconnaisse qu'il y a ou non un problème, fasse des travaux et discute de la possible implication du fournisseur de matériaux ou d'un sous-entrepreneur ne dispense pas le Bénéficiaire de son obligation d'en aviser l'Administrateur** puisqu'il est alors possible et probable qu'une réclamation en vertu du plan de garantie se formalise. L'Administrateur qui pourra alors être obligé en vertu du Règlement d'agir et effectuer des réparations pour corriger le vice se doit d'être informé de la situation et prévenir une plus grande dégradation du bien s'il le choisit. Ce choix lui appartient et ne peut être écarté sans que le risque de l'extinction du recours par l'écoulement du délai de 6 mois de l'Article 34 du Règlement d'octobre 2013 s'applique;

[142] Le Tribunal d'arbitrage soussigné a rendu plusieurs décisions à ce sujet, citant au passage d'autres décisions arbitrales rendues par d'autres arbitres :

[142.1] en 2019, dans l'affaire, *Huard et Constructions Berchard inc*³⁶ :

[75] Le Bénéficiaire a affirmé qu'au premier hiver, l'Entrepreneur lui a dit que c'est l'assèchement des matériaux d'une maison neuve.

³⁵ GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

³⁶ SORECONI 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[76] Le Tribunal d'arbitrage conclut comme le Bénéficiaire qu'à ce moment il ne croit pas avoir de problème de défaut de construction, croyant à la cause naturelle de ses ennuis.

[77] Cependant, la situation est toute autre à la lecture de la lettre du 4 juillet 2018, **car on apporte des correctifs dès 2015 pour ce qui ne peut pas être associé à une cause naturelle.**

[78] Notre collègue Jean Philippe Ewart affirme dans sa décision Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ[18] :

[87] Divers éléments de l'affaire Coloccia c. Trilikon (citée ci-haut), décision de juillet 2010, ont aussi été plaidés. Cet arrêt a été rendu par le soussigné et certains des principes élaborés ou analysés trouvent application aux présentes, mais qu'il suffise de dire que la connaissance du bénéficiaire dans cette cause [Coloccia c. Trilikon[19]] ne fut cristallisée que suite à une réalisation que le problème n'était pas ce qui avait été décrit comme 'étant un phénomène normal' tant par l'entrepreneur que sous la documentation de l'administrateur, mais un vice.

[79] Ainsi donc, le Bénéficiaire a connaissance avant l'été 2018 que ce n'est pas l'assèchement des matériaux son problème, mais bien, que l'Entrepreneur ne pourra pas régler son problème et si l'Entrepreneur dit qu'il ne peut pas régler le problème, alors c'est là qu'ils se sont dit qu'ils ont un problème.

[80] Le Bénéficiaire plaide qu'il a été raisonnable, « client honnête et transparent envers l'Entrepreneur et l'Administrateur du Plan de Garantie et qu'il a pris tous les moyens raisonnables pour éviter les dégâts éventuels ».

[81] La nouvelle version d'après le 1er janvier 2015 parle de délai raisonnable, sans mettre de limite de temps, permettant ainsi au décideur de pouvoir conclure si le Bénéficiaire a été raisonnable ou non, comme le Bénéficiaire le plaide.

[82] Toutefois, la version applicable en 2013 a mis un « bâillon » en stipulant que le délai maximal est de six mois et qu'après six mois, son droit est déchu.

[83] Pour résumer en une phrase la position du Tribunal, même si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion que le Bénéficiaire avait bien expliqué pourquoi il a agi de façon raisonnable et pourquoi son délai de dénonciation était raisonnable, le Tribunal d'arbitrage a les mains liées par la version applicable du Règlement applicable au bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, Règlement que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé comme étant d'ordre public, puisque ce délai raisonnable ne peut pas excéder six mois et le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau de preuve qu'il l'a respecté.[...]

[142.2]en 2017, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc.*³⁷, le soussigné avait jugé :

[65] La preuve montre que le Bénéficiaire a fait appel à ses autres recours avant d'envoyer une dénonciation écrite à l'Administrateur, croyant qu'il n'avait pas à aviser l'Administrateur si une autre personne assumait la responsabilité

³⁷ SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.



d'effectuer les réparations, et de plus, « personne ne leur avait dit » de lui envoyer une dénonciation.

[66] Malheureusement pour lui, le délai de dénonciation relatif au présent recours n'est pas reparti à zéro quand il a décidé d'y avoir recours.

[67] Tout d'abord, il envoie sa réclamation à l'Entrepreneur en décembre 2013, sans en aviser l'Administrateur, ce qui prouve qu'il avait alors, fait la « découverte du vice » allégué au chauffe-eau, au terme de l'article 27 du Règlement.

[68] Ce n'est qu'en février 2015 qu'il envoie une dénonciation écrite à l'Administrateur pour la première fois, soit quatorze mois après la découverte du vice allégué, après que des techniciens de Metro Sud, Plomberie JL et Gaz Metro Plus aient effectués des réparations sur le chauffe-eau.

[69] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation[16]³⁸, le délai de six mois est un délai de déchéance (note : l'article 10 cité ici est l'équivalent de l'article 27 applicable au présent dossier):

[64] [...] l'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 10 du Règlement est un délai de rigueur et de déchéance.

[65] Dans l'affaire Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3e, 4e et 5e respectivement de l'article 10 (...) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

[36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le (sic!) droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés

[66] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance[17]³⁹

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.

[70] Dans l'affaire Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation[18]⁴⁰, notre collègue Me Michel A. Jeannot écrit:

³⁸ SORECONI 100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

³⁹ Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7^e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville p. 1219, I-1447.

⁴⁰ S13-091201-NP, 16 juillet 2014, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



[58] Le Tribunal comprend qu'il ne s'agit pas ici de plaider sa propre turpitude mais, l'ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du contrat de garantie et/ou de l'article 10 du Règlement ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des éléments en droit qui habilite le décideur à faire fi d'un délai de déchéance. Tout motif, quel qu'il soit, (si noble soit-il) ne peut reposer sur un fondement juridique puisque même si la preuve révèle qu'il pouvait s'agir de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseiller, il s'agit ici d'un délai de déchéance; sitôt le calendrier constaté, l'arbitre est dans l'impossibilité d'agir. (nos soulignés)

[71] Le sens d'autonomie du Bénéficiaire de faire affaire avec « la » personne qu'il considère responsable pour effectuer les réparations, ne change pas les termes du Règlement quant à son obligation à cet effet envers l'Administrateur du Plan de garantie de leur bâtiment résidentiel neuf.

[72] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas conclure autrement suite à la preuve présentée devant lui, vu les dispositions du Règlement.

[73] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit échu qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du Règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers les Bénéficiaires.

[74] Ce Règlement a été décrété par le Législateur pour couvrir le bâtiment du Bénéficiaire selon ses dispositions, Règlement que notre Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public (voir paragraphe [4] ci-haut).

[142.3] en 2017, dans l'affaire *Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc.*⁴¹ :

[15] La représentante du Bénéficiaire témoigne de façon crédible et plaide avoir tout fait de son côté pour régler le problème en accord avec l'Entrepreneur avant de contacter l'Administrateur (« we took measures, steps to find solution to the problem »).

[16] Le Bénéficiaire plaide que le délai de six mois ne devrait pas courir de la découverte de la problématique, mais à partir du moment où il a fait les travaux « expérimentalement » (mot employé sous réserves, d'après le Bénéficiaire, les travaux n'auraient pas corrigé la problématique, le soussigné n'exprime ici aucune opinion quant au fond) correctifs en accord avec l'Entrepreneur mais sans notifier l'Administrateur avant d'effectuer ces travaux.

[17] Avec respect, le Tribunal ne peut pas faire sienne, la plaidoirie du Bénéficiaire, vu

[17.1] les dispositions du Règlement;

[17.2] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes* (voir le paragraphe [4] ci-haut: « [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative »);

[17.3] la preuve au dossier.

⁴¹ CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[143] La situation dans ce dossier est différente de celle dans *SDC 7572 Wilfrid-Hamel et Claude Dion Entreprise inc.*⁴², dans laquelle l'entrepreneur avait effectué les travaux correctifs jugés satisfaisants APRES qu'une dénonciation avait été faite par écrit à l'Entrepreneur ET à l'Administrateur dans le délai de six mois.

Allégation quant à la date du 5 décembre 2017

[144] De façon subsidiaire, c'est-à-dire qu'elle n'a pas d'incidence sur les conclusions de la présente décision, le Tribunal ajoute qu'à l'audience, le témoin affirme que le 5 décembre 2017, il y a eu de l'eau qui s'accumulait dans la porte-fenêtre qui donne sur le balcon arrière ;

[144.1] c'est aussi la date fixée lors des plaidoiries.

[145] Toutefois, la preuve démontre que la fuite d'eau à cet endroit datait au moins du 13 novembre précédent, soit 23 jours de fuite depuis une première conversation téléphonique qui est « maintenant plus qu'urgente ».

[146] Le 17 novembre 2017 (courriel pièce A-1, page 2/14), il envoie un courriel à l'Entrepreneur dans lequel il écrit :

lors de notre conversation téléphonique le 13 novembre nous vous avons informé d'une fuite d'eau sous la corniche du balcon arrière veuillez nous aviser quand vous prévoyez réparer cette fuite.

[147] Le 5 décembre 2017 (courriel pièce A-1, page 2/14), soit après 19 jours sans nouvelles, il écrit :

suite à notre courriel du 17 novembre dernier, dont nous n'avons toujours pas de nouvelles, nous réitérons votre coopération afin de donner suite à nos demandes. [...] Aussi la fuite d'eau sur le balcon arrière sous la corniche et maintenant **plus qu'urgente** car l'eau coule dans le cadrage de la porte-patio et provoque la formation de glace sur celle-ci. Nous n'avons pas à vous rappeler ce que les causes d'infiltrations d'eau dans les murs représentent et exigeons votre réaction sans tarder.

L'application de l'article 35.1 du Règlement au présent dossier

[148] Le Bénéficiaire a plaidé l'application de l'article 35.1 du *Règlement* au présent dossier.

[149] D'une part, il a cité la version du *Règlement* en vigueur après le 1er janvier 2015, qui n'est pas celle applicable au présent Bénéficiaire (l'ajout de 2015 est en italiques) :

35.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 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 œuvre de la garantie **ne soit échu depuis plus d'un an.**

⁴² S18-040901-NP, 12 novembre 2018, Yves Fournier, arbitre, (paragraphes 108 et s.).



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.

[150] Le Tribunal n'a pas à commenter le contenu du deuxième paragraphe puisque non applicable au présent dossier.

[151] Quant au premier paragraphe, il y a référence à l'article 33 du *Règlement* qui oblige l'Entrepreneur à procéder à une inspection des parties communes avec le Bénéficiaire et un professionnel du bâtiment, et la preuve démontre que cette inspection n'a pas eu lieu.

[152] Considérant que le délai est échu depuis plus d'un an, pour cette raison, le Tribunal n'a pas à commenter avec plus de détails, le contenu du premier paragraphe puisqu'il n'a aucune incidence sur le présent dossier.

[153] Pour toutes ces raisons, le Tribunal d'arbitrage accueille le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur, maintient la décision de l'Administrateur quant au point 2 toiture-étanchéité et rejette la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point.

RÉSERVE DES DROITS

[154] Vu la conclusion du Tribunal d'arbitrage quant au délai de dénonciation, la présente décision ne porte que sur ce délai de dénonciation limité à six mois, de rigueur et de déchéance, en application avec la version du *Règlement* applicable au Bénéficiaire, à supposer que la problématique quant au fond était couverte par le plan de garantie, et non sur le fond de la problématique, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre quant à la problématique elle-même.

[155] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*⁴³ stipule :

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

[156] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*⁴⁴:

[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.

[157] La Cour d'appel réitère ce principe dans l'arrêt *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*⁴⁵ :

⁴³ B-1.1

⁴⁴ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

⁴⁵ 2016 QCCA 2094.



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

[158] 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.

Point 1 – Fenêtre – étanchéité

[159] Le Tribunal d'arbitrage contactera les parties pour une conférence de gestion quant au point 1 – Fenêtre - étanchéité, qui avait été rejeté le 17 février 2020 par l'Administrateur sur la base de :

Considérant que l'évènement du 23 octobre 2019 était la première manifestation d'un bâtiment qui est habité depuis 5 ans, que la situation est isolée à une seule fenêtre ;
 Considérant que la situation ne semble pas être causée par un manque d'étanchéité de la toiture ;
 Considérant que des modifications et ajouts ont été effectués près de l'endroit où la situation a été observée ;

[160] Le Tribunal rappelle ici avant la tenue de la prochaine conférence, sans émettre d'opinion, d'ailleurs, il n'en a aucune,

[160.1] d'une part,

[160.1.1] le Bénéficiaire dans sa lettre du 5 mars 2020, en note B dans la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-4), dit au troisième paragraphe :

notre plainte ne portait donc pas uniquement sur la fuite du 23 octobre 2019 [sur le bord de la fenêtre]. La première manifestation est survenue le 6/08/2017, la seconde le 5/12/2017, la troisième le 18/01/2018 et la quatrième le 26/09/2019.

[160.1.2] sa plaidoirie à l'audience, soit que le 23 octobre 2019,

160.1.2.1. il y a une fuite dans la chambre à coucher principale qui encore une fois n'a rien à avoir avec les autres problématiques,

160.1.2.2. on voit qu'il y a de l'eau qui s'écoule de la partie supérieure de la fenêtre de la chambre à coucher ;

[160.2] d'autre part,



[160.2.1] le courriel du 21 août 2020 (pièce B-4) dans lequel le Syndicat Bénéficiaire dit ce qui suit :

Dans son rapport de conciliation du 17/02/2020, M. Arès indique le point non reconnu à la page 2/8 : 1. Fenêtre unité 9 étanchéité. Cependant dans notre dénonciation nous avons mentionné que les fuites provenaient de la toiture **même si la manifestation de la dernière fuite s'est produite à la fenêtre, nous n'avons jamais mis en doute l'étanchéité de la fenêtre.** ;

[160.2.2] la lettre de mise en demeure du 15 novembre 2019 du Syndicat Bénéficiaire (Note A de la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 (pièce A-4)), qui dit ce qui suit :

Suite aux évènements du 23 octobre 2019 (**fuite au niveau de la toiture du condo #9**) [...].

FRAIS

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

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.

[162] Chaque cas est un cas d'espèce.

[163] Vu tous les faits, vu que la demande d'arbitrage fut produite de bonne foi, vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal départage les frais d'arbitrage de la façon suivante, soit \$50.00 pour le Bénéficiaire et le solde à l'Administrateur.

CONCLUSION

[164] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[164.1] **ACCUEILLE** le moyen préliminaire de l'Administrateur et de l'Entrepreneur ;

[164.2] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 11 mai 2020 quant au point 2 – toiture étanchéité à toutes fins que de droit, y compris pour son utilisation de la version de 2014 (r.02) du *Règlement*, qui est la version applicable au Syndicat/Bénéficiaire de la garantie pour les parties communes ;

[164.3] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant au point 2 – toiture- étanchéité 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 ;



- [164.4] **CONDAMNE** le Bénéficiaire à payer la somme de \$50.00 à CCAC pour sa part des frais d'arbitrage ;
- [164.5] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Qualité Habitation Inc.* (« l'Administrateur ») conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [164.6] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie autrefois administré par la Garantie Qualité Habitation Inc.* (« l'Administrateur ») 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* ;
- [164.7] **COMMUNIQUERA** avec les parties pour la tenue d'une conférence de gestion quant au Point 1 – Fenêtre étanchéité.

Montréal, le 2 novembre 2020



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Bénéficiaire :

M^e Éric Le Bel
Fradette & Le Bel avocats

Entrepreneur :

M^e Marie-Claude Gagnon
Simard Boivin Lemieux

Administrateur :

M^e Martin Thibeault
Thibeault Avocats Inc.

Autorités citées :

Sangdehi et Les Tours Utopia Inc./Domaine Bobois 2020 CanLII 5869, CCAC S19-111301-NP, 3 août 2020, Roland-Yves Gagné, arbitre.

9222-7529 Québec inc. c. Marie-Christine Cayer, CCAC S17-112201-NP, 16 août 2018, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Chbat c. 9219-9439 Québec Inc. et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès Qualités La Garantie Abrisat Inc 2019 CanLII 61436, CCAC S18-111201-NP, 20 juin 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., SORECONI 061110001, 30 janvier 2007, Alcide Fournier, arbitre.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL 2011 QCCA.

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.).

Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Desjardins 2019 QCCS 513 (J. Sébastien Vaillancourt, j.c.s.).

Garantie Habitation du Québec Inc. c. Masson, J.E. 2002-1378 (Denis Durocher, j.c.s.).

Pierre André Côté, *Interprétation des lois*, 4e édition, Les Éditions Thémis Inc., Montréal, 2009.

Patrice Garant, *Droit administratif*, 7^e édition, Éditions Yvon Blais, Montréal, 2017.

Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. c. Entreprises Landco inc 2019 QCCQ 4305 (Sylvie Lachapelle, j.c.q.).

Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. Garantie habitation du Québec inc 2018 QCCS 881 (Élise Poisson, j.c.s.).

MV et Constructions Raymond et Fils inc 2018 CanLII 128203, CCAC S17-061301-NP, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Condos Azimut inc. c. Qualité Habitation/Garantie Habitation du Québec inc 2018 QCCQ 4551 (Pierre Coderre, j.c.q.).

Pricewaterhousecoopers Inc. c. Chamberland 2018 QCCS 4948 (Bernard Tremblay, j.c.s.).

Syndicat des copropriétaires Le Mir c. 9264-8476 Québec Inc. et Garantie Construction Résidentielle (« GCR »), SORECONI 182506001, 27 août 2019, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat, GAMB 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc 2006 QCCA 887.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (Hélène Langlois, j.c.s.).

La compagnie Wal-Mart du Canada c. Johanne Desbiens et al., AZ- 50472013.

SDC 2810, 2812, 2814 Palmorino et Rénobec et Fils inc., CCAC S17-120101-NP, 10 septembre 2018, M^e Carole St-Jean, arbitre.

Syndicat de la copropriété Les jardins du Parc et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'APCHQ, GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010 M^e Johanne Despatis, arbitre.

Huard et Constructions Berchard inc SORECONI 192102001, 10 juillet 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 et 9238-5814 Québec inc., SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation, SORECONI 100508001, 26 novembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ, Soreconi 070424001 du 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

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

Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation, CCAC S13-091201-NP, 16 juillet 2014, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de la copropriété condos Cité Clark et Développement Webcor inc., CCAC S17-022101-NP, 25 mai 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

SDC 7572 Wilfrid-Hamel et Claude Dion Entreprise inc., CCAC S18-040901-NP, 12 novembre 2018, Yves Fournier, arbitre.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, j.c.s).

Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel 2016 QCCA 2094.

