

**ARBITRAGE**  
**RÈGLEMENT SUR LE**  
**PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**  
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL  
No dossier S18-091201-NP

**Syndicat de la copropriété Quartier Gareau**  
**3300 à 3334**

Bénéficiaire

c.

**Quartier Gareau Inc.**

L'Entrepreneur

Et :

**PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualités**  
**d'administrateur provisoire du plan de**  
**garantie de la**

**Garantie Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Madame Mireille Guillemette Monsieur Alexandre Pilote
Pour l'Entrepreneur :	M <sup>e</sup> Christiane Gosselin Madame Marie-Pier Racine
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> François Olivier Godin Monsieur Yvan Gadbois
Date de l'audience :	3 juin 2019
Date de la décision :	3 juillet 2019

## Description des parties

### BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat de la copropriété  
Quartier Gareau 3300 à 3334  
a/s Madame Mireille Guillemette  
3330, boul. Gareau  
Longueuil, Qc. J3Y 0J5

### ENTREPRENEUR :

Quartier Gareau Inc.  
1981 Bernard-Pilon  
Beloeil, Qc.  
H3G 4S5  
a/s M<sup>e</sup> Christine Gosselin

### ADMINISTRATEUR :

PriceWaterhouseCoopersInc.  
ès qualités d'administrateur  
provisoire du plan de garantie de la  
Garantie Habitation du Québec Inc.  
a/s M<sup>e</sup> François Olivier Godin  
Bélanger Paradis Avocats  
9200 boul. Métropolitain Est  
Montréal, Qc. H1K 4L2



## PIÈCES

À l'audition, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Notification d'une demande d'arbitrage;
- A-2 : Demande d'arbitrage datée du 12 septembre 2018;
- A-3 : Rapport de conciliation 93126-11816 daté du 14 août 2018;
- A-4 : Échange de courriels entre les parties;
- A-5 : Photographies (4) fournies par le bénéficiaire et courriel de transmission (en liasse);
- A-6 : Photographies et facture de Les Bardeaux Couture Leclerc inc. datée du 11 avril 2018 (en liasse);
- A-7 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du bénéficiaire;
- A-8 : Avis de fin des travaux des parties communes;
- A-9 : Formulaire d'inspection préreception;
- A-10 : Rapport d'inspection préreception de Pro-Spec.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Toit 1 (photo);
- B-2 : Toit 2 (photo);
- B-3 : Toit 3 (photo);
- B-4 : Réparation toiture avril 2018;
- B-5 : Réparation de toiture mai 2018;
- B-6 : Rapport d'inspection du 30 novembre 2018;
- B-7 : Mode d'installation;
- B-8 : Facture de l'expert Pilote.



INTRODUCTION.....	4
PREUVE .....	8
Alexandre Pilote.....	8
Mireille Guillemette .....	9
Marie-Pier Racine .....	10
Yvan Gadbois.....	11
Le temps .....	11
PLAIDOIRIES .....	14
Bénéficiaire .....	14
Entrepreneur .....	15
Administrateur.....	15
DÉCISION .....	16
Point 1 : 1 <sup>er</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en avril 2018 et.....	16
Point 2 : 2 <sup>e</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en mai 2018.....	16
Le Règlement .....	16
L'obligation du préavis avant d'effectuer les travaux correctifs .....	18
Point 3 : Installation déficiente des bardeaux à la toiture .....	19
FRAIS .....	24
CONCLUSION .....	24

## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 12 septembre 2018, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 25 septembre 2018.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] Le Bénéficiaire a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :
- Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.
- [4] Le Bénéficiaire a confirmé à l'audience que les différends avec la décision de l'Administrateur du 14 août 2018 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [4.1] Point 1 : 1<sup>er</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en avril 2018;



- [4.2] Point 2 : 2<sup>e</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en mai 2018;
- [4.3] Point 3 : Installation déficiente des bardeaux à la toiture.
- [5] Les Points 1 et 2 réfèrent à deux réparations à la toiture l'une en avril l'autre en mai, chacune pour 10pi<sup>2</sup>, demandes de remboursement de 569,13\$ (495\$ plus taxes) chacune, pour un total de 1,138\$ (990\$ plus les taxes) (pièces A-6/B-4; B-5).
- [6] L'avis de fin des travaux des parties communes est daté du 17 décembre 2012, et la date de la réception des parties communes est le 24 octobre 2015 (voir décision de l'Administrateur du 14 août 2018, page 1, pièce A-3).
- [7] Par un premier courriel du 19 avril 2018 à l'Entrepreneur, le Bénéficiaire dénonce ce qui suit (note A de la décision du 14 août 2018 et aussi reproduit sur la pièce A-4) et réclame un premier montant de 569,13\$ :

Suite aux vents violents du 05 avril dernier, une partie de notre toiture a été endommagée. (Voir pièces jointes). Devant, l'urgence de la situation et pour éviter des dommages encore plus grand, nous avons du faire appel à un entrepreneur pour effectuer les réparations rapidement. Suite à son inspection, il a remarqué que les bardeaux étaient mal installés. Les clous sont trop près des bords dont lors de grand vents, ils se déchirent. Selon, lui il faut s'attendre à ce que d'autres bardeaux subissent le même sort sous peu. De plus, comme ils sont directement sur le bois, si cela arrivait lors de fortes pluies [nous] risquons de nous retrouver dans une situation encore plus problématique. [...] Nous [...] exigeons non seulement le remboursement des frais encourus, mais demandons à ce que toute la toiture soit entièrement refaite selon les normes.

- [8] Le 25 avril 2018, l'Entrepreneur rejette la réclamation (pièce A-4) :

Nous avons bien reçu votre dénonciation concernant la toiture.

Suite à l'évaluation de la demande, nous ne pourrons y donner suite.

En effet, considérant qu'aucune dénonciation ne nous a été fait avant le 19 avril 2018, qu'aucun rapport d'expert démontrant une problématique avec la toiture ne nous a été envoyé et que vous avez fait appel à un expert de votre choix sans nous en aviser auparavant pour effectuer les travaux le 11 avril 2018, nous ne pouvons être tenus responsables des frais encourus suite à votre appel de service chez Bardeaux Couture Leclerc.

De plus, en aucun cas nous ne pouvons-nous tenir garants des dommages causés par les forts vents. Car tel que vous le mentionnez dans votre courriel, les morceaux de bardeaux se sont décrochés de la toiture suite à la force des vents du 5 avril dernier. Ceci représente un phénomène naturel qui est hors de notre portée et peut effectivement apporter des dommages sur la bâtisse. Il en va donc de la responsabilité du syndicat de copropriété de fournir l'entretien nécessaire vu la date de fin des travaux en décembre 2012 et le transfert du bâtiment au syndicat en mai 2015.



- [9] Le 28 avril 2018, le Bénéficiaire dénonce ce qui suit à l'Administrateur (pièce A-4):

Bonjour,

Je vous écris afin de valider avec vous si la clause de vices et malfaçons après la réception du bâtiment s'applique dans notre cas précis, voir courriels ci-dessous. Une portion de la toiture est partie au vent suite aux vents violents, ce qui est jusqu'ici normal, mais lorsque le réparateur est monté sur le toit pour réparer le tout, il a pu voir que les clous étaient posés d'une manière qui ne respecte pas les normes de constructions, ce qui a entraîné les dommages. Cette situation nous laisse penser que d'autres dommages pourraient rapidement survenir dû à cette pose hors norme des clous, le bardeau va facilement partir au vent. Trigone nous dit que nous ne les avons prévenu qu'après coup, mais c'était nécessaire, car aucune membrane ne couvrait le toit sous les bardeaux partis au vent, il aurait suffi qu'il pleuve quelques heures pour avoir de l'infiltration dans le toit. Nous avons donc pris les choses en main très rapidement pour réparer le toit. Est-ce qu'à la lumière de ces informations il est possible, et pertinent, d'ouvrir un dossier?

- [10] Le 30 avril 2018, l'Administrateur rejette la réclamation du Bénéficiaire par simple courriel de Maria Rizzo, Adjointe aux réclamations (pièce A-4) :

A la lecture des éléments décrits, ceux-ci répondent aux critères des dommages causés par des forts vents, c'est à dire des conditions climatiques exceptionnelles, donc ceux-ci devraient faire l'objet d'une demande de réclamation après sinistre auprès de votre assurance habitation, car l'article 12.5 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et l'article 6.7.5 du texte de garantie s'appliquent.

6.7.5 L'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du Bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out.

Ainsi, tel que mentionné par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de la RBQ, nous désirons vous rappeler que la garantie couvre la réparation des vices et malfaçons.

Étant donné que les réparations ont déjà été effectuées, nous ne pourrions donc donner suite à votre demande.

- [11] Le Bénéficiaire envoie une nouvelle réclamation (note B de la décision) :

[11.1] le 7 mai 2018 à l'Administrateur :

Suite aux vents violents des derniers jours, nous avons eu d'autres dommages au toit à réparer en urgence. Pouvez-vous me dire si vous pouvez nous aider en terme de recours? Je vais attendre de vos nouvelles avant d'effectuer les réparations.

[11.1.1] le représentant de l'Administrateur lui répond d'en aviser l'Entrepreneur;



[11.2] puis le 21 mai 2018 à l'Administrateur avec l'Entrepreneur en c.c. :

Je joins des photos que démontrent clairement que les bardeaux sont mal installés et c'est ce qui fait que lorsqu'il y a des forts vents notre toiture se détachent. Si ceux-ci avaient été installés correctement, nous n'aurions pas ce problème. Vous trouverez aussi une copie du courriel envoyé à Trigone et leur refus de procéder au correctif.

[12] Le 11 juillet 2018, le Bénéficiaire envoie une série de photos à l'Inspecteur-Conciliateur (pièce A-5):

Voici d'autres photos du toit prises par l'entrepreneur qui a effectué les travaux. Pour l'instant nous n'avons pas fait faire un rapport officiel étant donné les coûts élevés que celui engendrait pour indiquer ce qui est évident sur les photos.

[13] L'Administrateur rejette cette réclamation le 12 août 2018 (pièce A-3), aux motifs suivants :

[...] le syndicat a effectué les réparations avant même de soumettre une demande de réclamation à La Garantie Qualité Habitation. De plus, il appert que les travaux réalisés par le syndicat ne constituent pas des réparations conservatoires, mais plutôt des correctifs complets. Le syndicat donc fait défaut de respecter la procédure de réclamation décrite au paragraphe 6.9 du contrat de garantie obligatoire.

[14] Quant au point 3, qui concerne une toiture refaite, l'Administrateur la rejette ainsi :

#### **Constatations du conciliateur**

Aucune constatation n'a été faite à la toiture, l'accès n'étant pas possible et les travaux vus du sol n'étaient pas visibles

#### **Décision**

Considérant que le syndicat des copropriétaires n'a pas fait la preuve d'une quelconque déficience concernant la pose des bardeaux d'asphalte de la toiture;

Considérant que la toiture ne présente pas de dommages apparents;

Considérant que la situation n'a pas été constatée dans l'année suivant la prise de possession de l'unité résidentielle [...] nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché [...]

La Garantie Qualité Habitation considère que la situation observée à ce point lors de l'inspection ne rencontre pas tous les critères du vice caché en ce sens qu'elle n'est pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

[15] Le Bénéficiaire demande l'arbitrage de cette décision.



## PREUVE

### Alexandre Pilote

- [16] Alexandre Pilote est représentant technique chez Barbeaux Couture Leclerc depuis cinq ans, reconnu par le Tribunal d'arbitrage comme témoin expert en pose de bardeaux.
- [17] Le 10 avril 2018 il est monté sur la toiture par la galerie arrière et a vu que les bardeaux avaient été arrachés.
- [18] Il a constaté que les clous n'avaient pas été placés dans la ligne de clouage, contrairement au manuel du fabricant.
- [19] Pour un collage efficace du bardeau, les clous doivent être installés dans la ligne de clouage, sinon, la colle n'est pas efficace.
- [20] Ce qu'il a vu, et les photos produites le démontrent, certains clous dépassent la ligne de clous.
- [21] La problématique est que les clous ne sont pas dans la ligne de clouage prévue au manuel du fabricant.
- [22] Les photos montrent que des clous sont un pouce environ de la ligne de clouage.
- [23] Le manuel du fabricant BP<sup>1</sup> « Mode de Pose – Est – Bardeaux d'Asphalte » explique (en plus de montrer qu'il faut mettre les clous sur la ligne de clouage, pièce B-8) :
- E. Pose pour garantie contre les dommages causés par les grands vents
- Pour que la garantie contre les dommages aux bardeaux et les déplacements de bardeaux causés par de « grands vents », soit des vents de 200 km/h [...] s'applique, les bardeaux doivent avoir été fixés au moyen de six clous, et tous les bardeaux posés sur le périmètre du toit doivent avoir été scellés dans une couche de ciment plastique asphaltique de 10 cm (4 po) de largeur. Si ces instructions spéciales ne sont pas suivies à la lettre, c'est la garantie régulière, contre les dommages et déplacements causés par des vents allant jusqu'à 180 km/h [...] qui s'applique.
- [24] Le témoin ajoute que cela doit être « posé grands vents », car si le mode de pose n'est pas suivi, BP ne « paie pas » si ce n'est pas installé de la bonne façon.
- [25] Dans son rapport d'expert du 30 novembre 2018 (pièce B-6) il écrit :
- 1.0** : A la lumière des constats fait lors de notre inspection de la toiture et de nos deux réparations d'urgence effectuées (6 avril et le 7 mai 2018 [note du Tribunal d'arbitrage : la preuve démontre que les dates sont plutôt les 11 avril et 9 mai 2018]) la cause de la faible résistance au vent des deux sections réparées, e[s]t du à un clouage de bardeaux qui ne respecte pas les normes du fabricant.

---

<sup>1</sup> La Cie Matériaux de Construction BP Canada.



**2.0** : Le clouage des bardeaux nécessite une attention particulière pour les tenir en place. Comme vous pouvez constater sur les photos ci dessous les bardeaux ne sont pas cloué adéquatement.

**3.0** : Voici les normes du fabricant BP pour la mode de pose régulier et grands vents pour les bardeaux trois pattes en rubrique Dakota trois pattes.

**4.0** : La mode de pose qui est en rubrique utiliser pour les bardeaux Dakota BP sur l'immeuble à plusieurs unité sde condo du 3300 au 3334 boulevard Gareau St hubert. Les bardeaux installés ont été cloué (mode de pose grands vent 200 km/h) seulement, mais comme on peut le constater suite au photo des endroits des bardeaux arrachés le clouage est déficient.

**5.0** : Suite à la mode de pose en rubrique le fabricant BP sur toute réserve se dégage de toute responsabilité sur la garantie contre le vent et recommandera de faire clouer les bardeaux **tel qu'illustré (figure 5 ci dessus)** au complet de la toiture et ajoutée des points de colle tel que recommandé (**voir figure 4 ci dessous**) pour assurer la durabilité aux vents des bardeaux et garantir le produit installer des bardeaux Dakota model trois pattes.

### **Conclusion**

Nous pouvons donc envisager que le reste de la toiture ne doit pas être clouer adéquatement aussi, alors nous vous suggérons (sous toutes réserve) de refaire le bardeaux de la toiture au complet ou clouer les bardeaux et les coller selon les normes du fabricant BP afin d'éviter d'autre réparation futur.

- [26] Le 11 avril 2018, il a remplacé/réparé 10 pi<sup>2</sup> de toiture (pièce B-4).
- [27] De même, le 10 [le 9?] mai 2018 il a remplacé/réparé 10 pi<sup>2</sup> de toiture (pièce B-5).
- [28] Il n'y a pas de sous-couche, c'est donc normal que le client veuille faire réparer d'urgence.
- [29] Sa conclusion : si le clouage est mal fait aux deux endroits (où il y a eu les incidents d'avril puis de mai 2018), ça doit être mal fait partout.
- [30] Sa conclusion reste la même en contre-interrogatoire, quand on lui fait part que la surface arrachée est de 2 x 10pi<sup>2</sup> (20 pi<sup>2</sup>), soit environ 1% (un pour cent) d'une toiture complète, qu'il a évalué à environ 1,800 pi<sup>2</sup> puis 2,500 pi<sup>2</sup>.
- [31] À la question, pourquoi il ne devrait pas alors avoir eu plus d'évènements du genre depuis fin 2012, date de la fin des travaux à la toiture, il répond que non, ça dépend de la direction des vents.
- [32] Enfin, il ajoute que si pour une toiture neuve on ne met pas de membrane, en cas de réfection, il en pose une.
- [33] Il évalue les travaux correctifs à environ \$26,000 à \$30,000.

### **Mireille Guillemette**

- [34] La représentante du Bénéficiaire affirme qu'avril 2018 un copropriétaire a vu des morceaux de tuiles sur son balcon et a constaté que le bois de la toiture était directement exposé, il était inquiet, ne voulant pas d'eau dans son condo.



- [35] Ils ont demandé une soumission à Bardeaux Leclerc, qui leur a dit que les clous avaient été mal installés, « on s'est dit que c'était une urgence, on ne voulait pas de dégâts d'eau », ils ont dénoncé la situation par la suite à L'Entrepreneur.
- [36] La représentante du Bénéficiaire affirme quant au deuxième évènement du 7 mai qu'elle était en congé et une autre représentante s'est occupée du dossier.
- [37] C'était la deuxième fois en un mois, ils ont appelé Bardeaux Couture Leclerc, qui ont constaté le même problème de « clous mal faits », pour eux c'était le même problème.
- [38] Ce n'est pas normal, il n'y a pas eu de tornade, les deux fois, les mêmes constatations, mal cloués dans les deux cas, à deux endroits différents que c'est mal cloué donc pour eux, ça devient un problème qui ne fait que commencer, à chaque fois, c'est une urgence, si la toiture part après six ans d'installation, ce n'est pas normal.
- [39] En réponse à savoir pourquoi elle n'a pas envoyé d'avis avant d'effectuer les travaux correctifs, elle répond « pour moi parce que c'était des travaux urgents, je devais les faire car il n'y avait aucune protection et on ne veut pas d'infiltration d'eau, on fait du mieux qu'on peut pour éviter plus de problèmes ».
- [40] Elle ne pouvait pas seulement mettre une « patche » là-dessus, car les conséquences sont énormes s'il y a infiltration d'eau.
- [41] Il s'agit bien d'un vice caché, c'est de la mauvaise installation, on ne pouvait pas le voir.
- [42] Le Bénéficiaire a payé le rapport d'expert du 30 novembre 2018 (pièce B-6) et les deux factures pour les réparations (pièces B-4 et B-5).
- [43] En contre-interrogatoire, elle affirme qu'avant les incidents, ils n'ont engagé personne pour aller sur le toit.
- [44] Elle admet qu'aux deux évènements, le Bénéficiaire n'a pas envoyé d'avis à l'Entrepreneur avant d'effectuer les travaux correctifs.

### **Marie-Pier Racine**

- [45] La représentante de l'Entrepreneur affirme que son sous-traitant donne une garantie d'un an pour l'installation.
- [46] L'Entrepreneur a effectué des travaux correctifs en juin 2016, suite au rapport de pré-inspection (pièce A-10 – page 31) qui notait :

Défaut à corriger

Nous avons noté quelques bardeaux manquants ou endommagés. Les dommages nécessitent certains travaux de réparation mineurs. Vérifier régulièrement et corriger au besoin le scellement au pourtour des éléments traversant la toiture (évent, mât électrique, etc.)



**Yvan Gadbois**

- [47] L'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur exerce ce métier depuis environ 30 ans, il est membre de l'ordre des technologues professionnelles.
- [48] Il n'est pas monté sur le toit pour effectuer une inspection : « On ne peut pas monter sur la toiture sans harnais sans être attaché, on ne monte pas sur les toitures ».
- [49] A partir du sol, on voit si les bardeaux sont soulevés; ici, les correctifs ont été faits, il n'a rien remarqué comme déficiences à partir du sol.
- [50] Il a rejeté les demandes de remboursement de frais de réparation, car le Bénéficiaire n'avait pas dénoncé la problématique avant d'effectuer les travaux et, deuxième raison, les travaux ne sont pas des mesures conservatoires mais une réparation complète.
- [51] En avril, le Bénéficiaire aurait dû laisser à l'Entrepreneur la possibilité d'aller voir sur les lieux avant d'effectuer les travaux au complet et aurait dû se contenter de mesures conservatoires.
- [52] En mai, le Bénéficiaire a avisé l'Administrateur le jour même du 7, ce dernier a répondu d'aviser l'Entrepreneur aussi, ce que le Bénéficiaire n'a pas fait avant d'effectuer les travaux correctifs.
- [53] Quant au point 3, il n'y a eu de dommages qu'à deux endroits en six ans sur 10pi<sup>2</sup>, le dommage est minime.
- [54] Pour conclure au vice caché, il faut une déficience mais ici les dommages sont minimes, on a la preuve pour deux endroits mais il n'y a eu aucune investigation ailleurs, alors qu'il n'y a aucun dommage apparent, il n'y a pas de bardeau arraché ou soulevé.
- [55] Dans la troisième année de couverture, on doit établir qu'il y a un vice caché, le préjudice n'est pas là, on n'a pas une situation qu'on dit que la toiture va s'endommager, l'échantillonnage n'est pas probant.
- [56] Le rapport du 30 novembre 2018 de l'expert du Bénéficiaire ne change rien, on n'a pas vraiment fait la preuve d'un vice caché, on n'a pas vérifié.

**Le temps**

- [57] Avant le début d'audience, puisque les deux dates des événements vengeux de 2018 causes des dommages sont précisément déterminées et que le bâtiment résidentiel est très près de l'aéroport de Saint-Hubert qui dispose d'un centre de relevés météorologiques, le Tribunal d'arbitrage a cherché :
- [57.1] les statistiques de vents à l'aéroport de Saint-Hubert pour le 5 avril et la nuit du 4 au 5 mai 2018, et
- [57.2] la définition de « vent violent »,
- et a remis ce qu'il a trouvé, soit la « vitesse de vent horaire » aux parties présentes, qui ont accepté le contenu de ces documents en preuve.



[58] D'après Urgence Québec<sup>2</sup> :

### Vent violent

Des vents violents sont souvent observés au Québec. On parle de vents violents :

- lorsque les vents soufflent à 60 km/h ou plus pendant au moins une heure;
- lorsque surviennent des rafales de 90 km/h ou plus.

[59] Le 5 avril 2018<sup>3</sup> la vitesse des vents horaires est de 48 Km/h.

[60] Pendant la nuit du 4 au 5 mai 2018<sup>4</sup>, 55 km/h.

[61] Pendant l'audience, le soussigné a vérifié la pluie :

[61.1] entre le 5 avril et le 11 avril (date de la réparation) il n'y a eu aucune précipitation de pluie, quoique les nuits étaient sous zéro et que les statistiques de neige sont « manquantes » (les jours au-dessus du zéro), il n'a plu que le 12 avril;

[61.2] entre le 5 mai et le 9 mai (date de la réparation), il n'y a eu aucune précipitation, il n'a plu que très légèrement (0,4 mm) le 10 mai.

[62] Pendant le délibéré, puisque la définition de vent violent réfère aussi aux rafales, et que l'expert Pilote a parlé de « ça dépend de la direction du vent » pour expliquer qu'il n'y ait pas eu d'autres événements, le Tribunal d'arbitrage a consulté le tableau des rafales maximales.

<sup>2</sup> <https://www.urgencequebec.gouv.qc.ca/fr/situation-urgence/Pages/Vent-violent.aspx>

<sup>3</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/generate\\_chart\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=4&Day=5](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/generate_chart_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=4&Day=5)

<sup>4</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/generate\\_chart\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=5&Day=4](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/generate_chart_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=5&Day=4)

[http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/generate\\_chart\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=5&Day=5](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/generate_chart_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=1&type=line&MeasTypeID=windsdpd&Year=2018&Month=5&Day=5)



[63] En tout temps, les rafales maximales viennent de l'ouest/sud-ouest (l'ouest est à 270 degrés<sup>5</sup>, le sud à 180 degrés, l'est à 90 degrés) depuis et incluant avril 2018 sauf une exception le 8 janvier 2019 à 160 degrés, donc dans la même direction que lors des événements d'avril et mai 2018 et il n'y a pas eu d'autres événements quant à la toiture :

[63.1] avril 2018 :

[63.1.1] le 4 avril 2018<sup>6</sup>, il y a eu une rafale maximale de 98 km/h, soufflant de 230 degrés,

[63.1.2] le 5 avril 2018, rafale maximale de 76 km/h, soufflant de 270 degrés,

[63.1.3] le 7 avril 2018, rafale maximale de 82 km/h, soufflant de 230 degrés,

[63.2] mai 2018 :

[63.2.1] le 4 mai 2018<sup>7</sup> il y a eu une rafale maximale de 105 km/h, soufflant de 230 degrés,

[63.3] et après la réparation du 9 mai 2018,

[63.3.1] soit le 29 août 2018<sup>8</sup>, rafale maximale à 91 km/h (pour rappel, la définition de vent violent pour Urgences Québec est à 90 km/h. et plus), soufflant de 270 degrés tout comme en avril 2018, qui n'a pas entraîné de dommage vu l'expertise du

<sup>5</sup> Direction (vraie ou géographique, et non magnétique) d'où souffle le vent pendant la rafale maximale. Exprimée en dizaines de degrés, 9 signifiant 90 degrés vrais ou un vent d'est, et 36 signifiant 360 degrés vrais, ou un vent soufflant du pôle Nord géographique. (extrait des pages climat-meteo.gc.ca).

<sup>6</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/generate\\_chart\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Day=4&Year=2018&Month=4](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/generate_chart_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Day=4&Year=2018&Month=4)

<sup>7</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/generate\\_chart\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Year=2018&Month=5&Day=4](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/generate_chart_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Year=2018&Month=5&Day=4)

<sup>8</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/daily\\_data\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Year=2018&Month=8&Day=1](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/daily_data_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Year=2018&Month=8&Day=1)



30 novembre 2018 et les témoignages à l'audience qui ne décèlent rien d'autres;

[63.3.2] il y a eu au moins un autre épisode de vent violent d'après la définition d'Urgence Québec, et il n'y a eu aucune preuve l'audience de dommages supplémentaires, soit le 8 février 2019<sup>9</sup>, 93 km/h soufflant de 250 degrés, et, presque, le 25 février 2019, 89 km/h soufflant de 280 degrés;

[63.3.3] les rafales de plus de 70 km/h sont toujours venues de l'ouest/sud-ouest au cours de la période depuis et incluant avril 2018 :

63.3.3.1. 28 juillet 2018, 70 km/h., 240 degrés;

63.3.3.2. 21 septembre 2018, 78 km/h., 260 degrés;

63.3.3.3. 16 octobre 2018, 74 km/h, 250 degrés;

63.3.3.4. 20 octobre 2018, 76 km/h., 220 degrés;

63.3.3.5. 3 novembre 2018, 74 km/h, 250 degrés;

63.3.3.6. 7 novembre 2018, 78 km/h., 240 degrés;

63.3.3.7. 10 novembre 2018, 81 km/h., 280 degrés;

63.3.3.8. etc.,

63.3.3.9. une seule exception depuis avril 2018, soit le 8 janvier 2019 une rafale soufflant de 160 degrés à 76 km/h.

## PLAIDOIRIES

### Bénéficiaire

[64] Pour le Bénéficiaire, la toiture de six ans a déjà des morceaux qui s'en vont, il faudrait défaire la toiture pour la refaire.

[65] Quant on achète du neuf, on ne s'attend pas à devoir payer une nouvelle toiture avant 10 ans, on parle de \$25,000 à \$30,000, et si le toit a un problème l'hiver ils n'auront aucune protection sur le toit.

[66] Quant aux frais de réparation, c'est un peu ridicule de payer 300\$ en mesures conservatoires si ça coûte 600\$ pour réparer.

<sup>9</sup> [http://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/daily\\_data\\_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Day=1&Year=2019&Month=2](http://climat.meteo.gc.ca/climate_data/daily_data_f.html?hlyRange=2009-12-10%7C2019-06-02&dlyRange=2009-12-17%7C2019-06-02&mlyRange=%7C&StationID=48374&Prov=QC&urlExtension=f.html&searchType=stnProx&optLimit=specDate&StartYear=1840&EndYear=2019&selRowPerPage=25&Line=3&txtRadius=25&optProxType=city&selCity=45%7C31%7C73%7C39%7CMontr%C3%A9al&selPark=&txtCentralLatDeg=&txtCentralLatMin=0&txtCentralLatSec=0&txtCentralLongDeg=&txtCentralLongMin=0&txtCentralLongSec=0&timeframe=2&type=bar&MeasTypeID=speedmaxgust&Day=1&Year=2019&Month=2)



## Entrepreneur

- [67] Pour l'Entrepreneur, l'Administrateur a rendu la bonne décision.
- [68] En avril, le Bénéficiaire a attendu du 6 au 11 avril avant d'effectuer les travaux correctifs mais n'a contacté l'Entrepreneur que le 19 avril.
- [69] En mai, le Bénéficiaire a avisé l'Administrateur le 7 mai, ce dernier a répondu d'aviser l'Entrepreneur, mais le Bénéficiaire ne l'a pas fait, il a effectué les travaux le 9 mai.
- [70] La valeur de travaux conservatoires contre la valeur des travaux correctifs n'est pas la question à débattre, car l'Entrepreneur a des droits.
- [71] Pour le raisonnement que ce n'est pas grave si ce n'est pas trop cher (travaux correctifs vs travaux conservatoires), ce n'est pas ce que le *Règlement* dit – en avril, le Bénéficiaire a attendu six jours (du 6 au 11), ça laissait le temps à l'Entrepreneur pour intervenir mais le Bénéficiaire ne l'a pas contacté.
- [72] Quant au futur de la toiture, il n'y a rien de concret dans le rapport Pilote, c'est arrivé deux endroits isolés en six ans, « on a peur », c'est hypothétique.
- [73] La toiture tient, il n'y a pas de plan d'entretien, d'un entretien régulier, qui doit être mis en place.

## Administrateur

- [74] Pour l'Administrateur le *Règlement* ne parle pas seulement de travaux urgents, mais de travaux urgents et conservatoires.
- [75] Même si, de façon hypothétique, on peut se demander s'il était raisonnable d'effectuer les réparations, « où est la ligne? » (travaux correctifs vs travaux conservatoires), on ne peut pas laisser l'appréciation de façon subjective, puisque le *Règlement* parle de mesures conservatoires.
- [76] De plus, ici, on n'a pas permis à l'Entrepreneur de constater le dommage, c'est l'objectif d'obliger la dénonciation pour minimiser les dommages, l'Entrepreneur aurait corrigé et le Bénéficiaire n'aurait rien déboursé.
- [77] En avril, l'Entrepreneur est contacté deux semaines après la problématique et une semaine après la fin des travaux correctifs.
- [78] Quant à la réfection totale du toit, il n'y a pas de démonstration d'une problématique pour être qualifié de vice caché.
- [79] L'expert Pilote mentionné deux endroits à 10pi<sup>2</sup>, total 20 pi<sup>2</sup>, pour 2,600 pi<sup>2</sup> au total, 1% n'est pas représentatif.
- [80] On n'a pas de démonstration pour le reste, on aurait pu décoller des parties de toit de façon aléatoire, il n'y a aucun constat ailleurs.
- [81] Il cite l'affaire *Syndicat de Copropriété 8380 à 8390 de Buffalo c. Constructions G. Carrier Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>10</sup> (nous y reviendrons).

<sup>10</sup> SORECONI 1217120001, 25 juillet 2013, Me Tibor Holländer, arbitre.



## DÉCISION

### Point 1 : 1<sup>er</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en avril 2018 et Point 2 : 2<sup>e</sup> remboursement des frais de réparation de la toiture en mai 2018

- [82] Le 5 avril 2018, le Bénéficiaire constate un dommage à sa toiture, le répare le 11 avril, ce qui occasionne les frais qu'il réclame aujourd'hui, et en avise l'Entrepreneur le 19 avril.
- [83] Le 7 mai 2018 (ou plus tôt?), le Bénéficiaire constate un dommage à sa toiture, en avise la caution de l'Entrepreneur (l'Administrateur) le même jour, l'Administrateur lui répond d'en aviser l'Entrepreneur, le Bénéficiaire n'avise pas l'Entrepreneur avant d'effectuer les réparations le 9 mai 2018, ce qui occasionne les frais qu'il réclame aujourd'hui
- [84] Considérant les termes précis du *Règlement* que le Tribunal d'arbitrage doit appliquer, considérant les arrêts de la Cour d'appel du Québec selon lesquels il faut dénoncer le vice caché avant d'effectuer les réparations (sauf en cas d'urgence), le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire sur ces deux points.

### Le Règlement

- [85] En vertu du *Règlement*, le droit au remboursement de ces factures par l'Entrepreneur ou à défaut, par l'Administrateur comme caution, est régi par l'article 34 al. 5<sup>o</sup> qui ne prévoit que les réparations **conservatoires** nécessaires et **urgentes** :
- dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire **le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes** et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ;
- [86] Il s'agit d'une mesure qui doit être analysée au mérite de chaque cas.
- [87] Les dépenses remboursables sont « le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes », qui sont les seules mentionnées dans le *Règlement*.
- [88] Ce *Règlement* a été décrété par le Législateur pour couvrir le bâtiment du Bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel<sup>11</sup> a jugé comme étant d'ordre public.

<sup>11</sup> *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].



[89] Le Tribunal d'arbitrage ne peut changer le *Règlement* pour raisons de sympathie envers l'une ou l'autre des parties ou que la somme réclamée correspond raisonnablement bien à des services rendus.

[90] De façon générale, dans l'affaire *Vincenzo Pampena et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Habitations André Taillon*<sup>12</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> Karine Poulain rappelle que l'arbitre peut déterminer que le bénéficiaire avait droit aux travaux correctifs, mais s'il a déjà effectué les réparations lui-même à ses frais, il n'a droit qu'au remboursement des coûts pour les réparations conservatoires, nécessaires et urgentes :

[83] Quant au dernier point, le Tribunal doit décider si les Bénéficiaires ont droit au remboursement de la dépense encourue pour le déplacement de la gouttière vers l'arrière. Pour donner suite à la demande des Bénéficiaires, le Tribunal doit décider si la dépense encourue a été faite dans un but conservatoire, nécessaire et urgent. Si la dépense encourue ne répond à ce critère, bien que les Bénéficiaires puissent par ailleurs avoir droit au correctif demandé, en vertu du plan de garantie, [...] le Tribunal ne pourra faire droit à la demande.

[78] Dans l'affaire *Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva Internationale*<sup>13</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> Johanne Despatis écrit :

[28] En effet, la seule disposition au *Règlement* traitant du remboursement de dépenses effectuées par un bénéficiaire pour des travaux réalisés par lui après la réception de son bâtiment se retrouve à l'alinéa 34(5) du *Règlement*. Ce dernier stipule que l'administrateur, et par conséquent l'arbitre, peut ordonner le remboursement à un bénéficiaire du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes faites par lui.

[29] On peut certes concevoir que les travaux faits par monsieur Pelletier n'étaient pas superflus. Cela dit, la preuve n'a toutefois pas démontré qu'il s'agissait de réparations conservatoires nécessaires et urgentes au sens du *Règlement*.

[30] Monsieur Pelletier n'a d'ailleurs pas vraiment soutenu le contraire mais il invoque l'article 116 du *Règlement* me demandant d'agir en équité et d'ordonner en conséquence les remboursements demandés. Cette disposition stipule :

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

[...] [32] L'article 116 demande à l'arbitre de statuer *conformément aux règles de droit* tout en lui conférant l'autorité relative d'agir en équité. Le recours à l'équité ne peut pas permettre à l'arbitre d'ajouter au *Règlement* une indemnité qui n'y est pas prévue et cela d'autant que ce dernier statue expressément à l'alinéa 34 (5) sur cette question du remboursement des dépenses.

<sup>12</sup> GAMM 2013-13-001, 6 avril 2014, M<sup>e</sup> Karine Poulain, arbitre.

<sup>13</sup> GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.



## L'obligation du préavis avant d'effectuer les travaux correctifs

[91] En vertu de l'article 27 4<sup>o</sup> du *Règlement*, au cours de la troisième année de la couverture du plan de garantie, c'est le vice caché au sens donné par le Code civil qui est couvert et non la simple malfaçon :

4<sup>o</sup> 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;

[92] Notre Cour d'appel impose l'obligation d'un préavis avant d'effectuer des travaux correctifs en présence d'un vice caché

[93] La Cour d'appel du Québec, dans plusieurs arrêts, a établi que l'absence de préavis avant de débiter les travaux était fatal au recours pour vices cachés.

[94] Dans l'arrêt *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*<sup>14</sup>, la Cour d'appel affirme :

[31] Il s'ensuit que le défaut de dénoncer s'avérera généralement fatal à une demande en justice pour récupérer les coûts de réparations (*Immeubles de l'Estuaire; Quintas*).

[95] Dans l'affaire *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*<sup>15</sup>, la Cour d'appel se prononçait ainsi :

[6] La requête en rejet de l'intimé fait valoir que l'appelante ne s'est pas conformée aux exigences de l'article 1739 du *Code civil du Québec*, qui énonce que :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[7] La jurisprudence a atténué la rigueur de cette disposition. Il est reconnu qu'en cas d'urgence, ou lorsque le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis, l'absence d'un préavis n'est pas fatale. La requête introductive de l'appelante ne contient aucune allégation de cette nature. Il est également reconnu, en ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article, que la connaissance du vice supprime l'obligation d'envoyer un préavis écrit dans un délai raisonnable, **mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux** (nos soulignés).

[96] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*<sup>16</sup>, la Cour d'appel affirmait :

<sup>14</sup> 2014 QCCA 588.

<sup>15</sup> 2008 QCCA 2216.



[159] L'auteur [*nos ajouts : Pierre-Gabriel Jobin*] indique dans ce passage que l'acheteur doit donner ce préavis avant d'intenter les procédures mais, vu le but du préavis, tel qu'expliqué plus haut (voir *supra*, paragr. [152]), **il faut comprendre que l'acheteur doit donner ce préavis avant même de procéder aux réparations** : on ne peut pas, autrement, parler de dénonciation. (nos soulignés)

[164] L'absence de la dénonciation requise par l'article 1738 C.c.Q. est donc opposable au Syndicat et fatale à sa réclamation.

[97] L'obligation du préavis avant que les travaux correctifs soient entrepris est pour permettre au contrevenant de constater le vice qu'on lui reproche et d'y remédier, le cas échéant<sup>17</sup>.

[98] Pour ces motifs, vu la preuve, vu le *Règlement*, vu les arrêts de la Cour d'appel, le Tribunal d'arbitrage soussigné doit rejeter la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du Plan de Garantie.

### Point 3 : Installation déficiente des bardeaux à la toiture

[99] Considérant que la dénonciation a eu lieu dans la deuxième année qui suit la réception des travaux des parties communes, et que ce n'est plus la malfaçon qui est couverte mais le vice caché, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix, vu la preuve à la lumière de la définition du vice caché, que de rejeter la réclamation du Bénéficiaire.

[100] Le Tribunal d'arbitre a bien noté que l'inspection du 24 octobre 2016 a relevé « quelques » bardeaux manquants ou endommagés.

[101] Il n'y a aucune preuve du nombre de ces « quelques », mais vu le sens du mot, le Tribunal d'arbitrage retient

[101.1] que « quelques » bardeaux étaient manquants ou endommagés,

[101.2] que, même si le Bénéficiaire allègue aujourd'hui le vice caché (qui ne peut être décelé à la réception) d'un clouage hors la ligne de clouage prévue par le fabricant,

[101.2.1] l'inspecteur/professionnel du bâtiment ne recommande rien d'autre, malgré les quelques bardeaux manquants qui ont dû mettre à nu le clouage des bardeaux voisins, que « certains travaux de réparation mineurs » et de « vérifier régulièrement et corriger au besoin le scellement au pourtour des éléments traversant la toiture »,

<sup>16</sup> 2006 QCCA 781.

<sup>17</sup> *Desmarais c. Schulz* 2008 QCCQ 1263 (Gilles Gagnon, J.C.Q.) : [31] Ainsi, tant le *Code civil du Québec* (1595 C.c.Q.) que la jurisprudence et la doctrine sont au même effet, à savoir qu'il faut nécessairement envoyer une mise en demeure par écrit pour permettre au contrevenant de constater le vice qu'on lui reproche, vice qui aurait occasionné la perte de l'ouvrage, et d'y remédier, le cas échéant, avant d'exercer un recours contre lui.



[101.2.2] le Bénéficiaire n'a pas suivi la recommandation de vérifier la toiture, ne l'ayant pas fait une seule fois de la réception en 2016 aux événements de 2018,

[101.3] que la représentante du Bénéficiaire à l'audience habite sur les lieux depuis 2014 et n'a pas fait part d'un autre événement que ceux rapportés ici,

[101.4] et surtout, l'absence de preuve, ou de plaidoirie, de lien entre ces « constatations » de 2016 et ce qui est arrivé en 2018.

[102] Le Tribunal d'arbitrage conclut à l'application de l'article 27 4° du *Règlement*, soit de vices allégués « qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception » et n'a donc pas à déterminer s'il est en présence d'une malfaçon mais bien d'un vice caché:

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

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;

[103] La Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt *Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.*<sup>18</sup> que le vice caché n'était pas une simple question de faits mais aussi de droit:

La qualification de vices cachés est une qualification juridique à l'égard de laquelle la Cour d'appel est aussi compétente que le premier juge pour se prononcer. Pour déterminer l'existence de vices cachés, la jurisprudence:

impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et, parfois, le comportement même des parties. [...]

[104] Il revient donc au Tribunal d'arbitrage de déterminer si en droit, vu la preuve, la toiture est atteinte d'un vice caché au sens du *Règlement* et du Code civil.

<sup>18</sup> 27 septembre 1999. 1999 R.D.I 565.



[105] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 27 4<sup>e</sup> renvoie, commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[106] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>19</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, **suffisamment grave**, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le **bien impropre à l'usage** auquel il est destiné ou en **diminue tellement l'utilité** que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

[107] Dans la décision *Pleau c. Figueira-Andorinha*<sup>20</sup>, la Cour supérieure résume ainsi le droit applicable (le soussigné a ajouté dans le texte les références qui étaient en bas de page) :

[184] L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif [4 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.], et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[185] Le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence.

[186] L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur [5 Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 137 à 139.]. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné [6 Id., p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.]. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité [7 Id., p. 141, par. 306.].

<sup>19</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.

<sup>20</sup> 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).



[108] Dans l'affaire *Syndicat de Copropriété 8380 à 8390 de Buffalo c. Constructions G. Carrier Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>21</sup>, notre confrère Tibor Holländer, arbitre, écrit :

[69] Monsieur Perreault a témoigné que la surface de 150 pieds carrés où ses travailleurs ont installé les nouveaux bardeaux sur le toit a été faite correctement en utilisant six (6) clous. Il est donc raisonnable de conclure que la surface de 150 pieds carrés de la toiture sujette aux grands vents a été réparée conformément aux recommandations du fabricant et que les bardeaux ne devront pas être arrachés par les grands vents.

[70] Toutefois, le simple fait dans la présente instance que l'entrepreneur n'a pas suivi les recommandations du fabricant (si telles recommandations s'appliquaient en 2009), à lui seul, n'établit pas que les bardeaux sur toute la surface du toit devront être remplacés et tout particulièrement dans les endroits du toit qui ne sont pas sujets aux grands vents.

[...] [96] Enfin, même si le Tribunal était porté à accepter la preuve de Monsieur Perreault (ce qui n'est pas le cas) il est évident qu'il a exprimé l'avis que l'installation en question était, ce qu'il a qualifié de «°un travail bâcle°»

[97] Si la demande se serait posé au cours de la première année suivant la réception des parties communes qui ont eu lieu le 4 septembre 2009, de telles réalisations auraient pu être couvert par le plan de garantie et le Règlement en raison de l'application de l'article 27(3).

[98] Cependant, dans la présente affaire, la demande a été formulée dans les trois (3) ans suivant la réception des parties communes. Pour que le plan et le Règlement s'appliquent, le bénéficiaire été appelé à établir que la demande liée à une réparation causée par des vices cachés existait au 4 septembre 2009, le vice était suffisamment grave et inconnu par le bénéficiaire.

[99] Tandis que Monsieur Perreault a qualifié l'installation en question de constituer «°un travail bâcle°», cela ne signifie pas pour autant que les bardeaux ont été arrachés en raison d'un vice caché de l'installation.

[109] Le même arbitre avait rendu une toute autre décision trois mois plus tôt dans l'affaire *Gélinas c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>22</sup>, où il n'avait pas à déterminer si la mauvaise installation était un vice caché mais seulement une malfaçon, la dénonciation du Bénéficiaire ayant été produite à l'intérieur du délai d'un an de la réception des travaux :

[136] M. Hayes a reconnu que la main-d'œuvre en question était médiocre, cependant, il a fait valoir que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture.

[139] Par conséquent, le Tribunal rejette l'argument de la défenderesse qui a déclaré qu'étant donné que la malfaçon ne remet pas en cause l'intégrité de la toiture il ne constitue pas une malfaçon au sens de l'article 10(3) [notre ajout : l'article 10 est l'article miroir de l'article 27 pour les bâtiments non détenus en copropriété] du Règlement.

<sup>21</sup> SORECONI 1217120001, 25 juillet 2013, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.

<sup>22</sup> CCAC S12-022801-NP, 2 avril 2013, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.



[110] Le Tribunal d'arbitrage a pendant son délibéré analysé l'état du droit récent sur cette question et distingue le présent dossier de l'arrêt de la Cour d'appel de 2018 dans *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*<sup>23</sup>.

[111] Dans cet arrêt, la Cour d'appel maintient la décision de la Cour du Québec qui avait accepté d'indemniser le Syndicat de copropriétaires pour la réfection complète de sa toiture, vu la preuve de dommages causés par la mauvaise installation des bardeaux.

[112] Dans son jugement, *Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc.*<sup>24</sup> le juge de la Cour du Québec avait écrit :

[24] Il appert que les bardeaux d'asphalte de **l'ensemble des toitures des cinq phases** du Domaine de Cannes **s'envolent au vent ou se replient** sur eux-mêmes. [...]

[126] La preuve révèle que la durée de vie utile des bardeaux Renaissance GLX 30 est de trente ans. **Ceux installés sur l'immeuble en cause présentent des signes de désuétude dès le mois d'avril 2011**, soit moins de quatre ans après leur pose.

[127] Le rapport de l'expert Côté fait état **d'une dizaine de défauts d'installation** du bardeau par TMR, lesquels défauts expliqueraient les problèmes d'adhérence des bardeaux d'asphalte installés sur le toit de l'immeuble en cause.

[113] Le Tribunal d'arbitrage rend sa décision en fonction de la preuve et du droit applicable.

[114] Il n'y a aucune preuve que l'ensemble des bardeaux s'envolent au vent comme dans l'affaire *de Cannes*, ici seulement 1% de la surface totale a subi un dommage, déjà réparé.

[115] En résumé:

[115.1] le Bénéficiaire n'exerce pas ici un recours de droit commun contre l'Entrepreneur mais un recours en vertu du *Règlement* contre l'Administrateur;

[115.2] l'Administrateur ne couvre pour la période de manifestation de la problématique alléguée, que le vice caché;

[115.3] avec égards, le sens de « vice caché » de l'article 1726 du Code Civil, auquel le *Règlement* renvoie, n'a pas le sens courant donné par le langage de tous les jours, il a été défini de façon juridique par la Cour suprême, la Cour d'appel, en plus des nombreux jugements de nos autres tribunaux;

[115.4] il n'y a pas de preuve d'un vice grave, soit que la toiture et ses bardeaux sont partiellement ou totalement incapables de servir à leur usage usuel et normal.

<sup>23</sup> 2018 QCCA 129.

<sup>24</sup> 2016 QCCQ 111 (Jean Faullem, J.C.Q.).



[116] Le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur pour vice caché (ou vice majeure), faute de preuve à cet effet.

### FRAIS

[117] Les articles 37 et 38 du *Règlement* stipulent :

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

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

**38.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[118] Puisque le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la réclamation du Bénéficiaire pour remboursement des frais d'expert.

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

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

### CONCLUSION

#### PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[121] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

[122] **MAINTIEN** la décision de l'Administrateur du 14 août 2018;

[123] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage moins le montant de \$50 à la charge de *PriceWaterhouseCoopersInc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Habitation du Québec Inc.* ses successeurs et ayant droits, conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'Organisme d'arbitrage CCAC, après un délai de grâce de 30 jours;



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

Montréal, le 3 juillet 2019




---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC

**Autorités citées :**

*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 56.

*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.).

*Vincenzo Pampena et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Habitations André Taillon*, GAMM 2013-13-001, 6 avril 2014, M<sup>e</sup> Karine Poulain, arbitre.

*Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva International*, GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

*Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588.

*Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay* 2008 QCCA 2216

*Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781.

*Desmarais c. Schulz* 2008 QCCQ 1263 (Gilles Gagnon, J.C.Q.)

*Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.* 1999 R.D.I 565.

*ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461.

*Pleau c. Figueira-Andorinha* 2016 QCCS 1698 (Louis Dionne, J.C.S.).

*Syndicat de Copropriété 8380 à 8390 de Buffalo c. Constructions G. Carrier Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*, SORECONI 1217120001, 25 juillet 2013, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.

*Gélinas c. Habitations Consultants H.L. Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S12-022801-NP, 2 avril 2013, M<sup>e</sup> Tibor Holländer, arbitre.



---

*Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau 2018*  
QCCA 129

*Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau c. Construction GMR inc.*  
2016 QCCQ 111 (Jean Faullem, J.C.Q.).

