

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No : S18-111201-NP

Christian Chbat

Bénéficiaire

c.

9219-9439 Québec Inc.

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès Qualités d'Administrateur provisoire du
plan de garantie de **La Garantie Abrisat Inc.**

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M ^e Martina Bakula Monsieur Christian Chbat Monsieur Jimmy Vathis Monsieur Ibrahim Abou-Jaoudé Monsieur Karim Ibrahim
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon Monsieur Richard Berthiaume
Date de l'audition :	22 mai 2019
Date de la décision :	20 juin 2019

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE:

Monsieur Christian Chbat
a/s M^e Martina Bakula
Schwartz Gerson Bakula
9900 boulevard Cavendish, bureau 210
Montréal, Qc. H4M 2V2

ENTREPRENEUR:

9219-9439 Québec Inc. a/s Madame Graziella Vaccarello
1260 rue Bélanger #200 Montréal, Qc. H2S1H9

ADMINISTRATEUR:

M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties Abritat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3^{ième} étage
Anjou, Qc. H1M 2X6



PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 2 octobre 2013;
- A-2 : Formulaire d'inspection préreception;
- A-3 : Contrat de vente en date du 14 novembre 2013;
- A-4 : Lettre de dénonciation en date du 26 octobre 2017;
- A-5 : Lettre des procureurs du bénéficiaire en date du 2 avril 2018;
- A-6 : Lettre des procureurs du bénéficiaire en date du 2 mai 2018 et pièces jointes (lettre du 2 avril 2018, estimation assurance, soumissions et accusés réception de Postes Canada);
- A-7 : Avis de 15 jours en date du 31 mai 2018;
- A-8 : Décision de l'administrateur en date du 9 octobre 2018 et lettres;
- A-9 : Demande d'arbitrage en date du 14 novembre 2018;
- A-10 : Échange de courriels du 4 juillet 2018 entre Sophie Lefebvre et M^e Bakula avec Monsieur Chbat en copie.

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : La demande de réclamation;
- B-2 : Lettre du 2 avril 2018;
- B-3 : Lettre du 2 mai 2018;
- B-4 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- B-5 : Contrat de vente du 14 novembre 2013;
- B-6 : Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- B-7 : Certificat d'enregistrement du bâtiment;
- B-8 : Décision de l'administrateur;
- B-9 : Rapport d'expertise;
- B-10 : Soumission;
- B-11 : Lettre de Mélanie Houde Expert en sinistre du 26 février 2018.



Introduction	4
Preuve à l'audience	6
Le Bénéficiaire	6
Point 1 Fissures au mur porteur de la terrasse	6
Point 2 Fissure sur le mur de fondation de la façade avant	7
Ibrahim Abou-Jaoudé.....	7
Jimmy Vathis	8
Karim Ibrahim.....	8
Richard Berthiaume.....	9
Le Bénéficiaire en contre-preuve	10
Plaidoiries.....	11
Le Bénéficiaire	11
L'Administrateur.....	13
DÉCISION SUR LES POINTS 1 ET 2.....	14
Point 1 – Fissures au mur porteur de la terrasse	14
Version du <i>Règlement</i> applicable	14
Le délai de six mois est un délai de déchéance	15
La preuve quant au point 1 – le délai de dénonciation	16
Découverte	18
Fin des travaux	21
Mise au point.....	24
Point 2 Fissure sur le mur de fondation de la façade avant	24
RÉSERVE DES DROITS	27
FRAIS	27
CONCLUSIONS.....	28

DÉCISION

Introduction

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*), reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 12 novembre 2018, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 14 novembre 2018 – bien que convoqué, l'Entrepreneur était absent des procédures.
- [2] Le 2 octobre 2013 (pièce A-1) le Bénéficiaire signe un contrat préliminaire pour une « maison modèle vendue telle que vue » (page 1 de la pièce A-1).
- [3] Aucune date n'apparaît sur le formulaire d'inspection préreception signé par le Bénéficiaire et Johnny Falvo, représentant l'Entrepreneur (pièce A-2); le Bénéficiaire a inscrit la date du 14 novembre 2013 comme date de réception sur son formulaire de réclamation (pièce B-1), date de réception qui apparaît aussi dans la décision de l'Administrateur du 9 octobre 2018 (pièce A-8).
- [4] Le formulaire d'inspection préreception dit « Réception – sans réserve » et « Maison modèle avec usure normale de 2 ans, vendue telle que vue [...] » (dernière page de la pièce A-2), et les date de réception des travaux et date de fin des travaux sont laissées en blanc.
- [5] Le Bénéficiaire passe devant le notaire pour son contrat d'achat le 14 novembre 2013 (pièce A-3).



- [6] Par lettre datée du 26 octobre 2017, reçue le 27 (pièce A-4), le Bénéficiaire dénonce ce qui suit :

Nous avons remarqué des fissures importantes sur notre fondation de maison, sur les murs supportant la terrasse arrière, murs situés dans le couloir où sont les entrées de garages et les escaliers de secours.

Ces fissures nous portent à croire que la structure pourrait être compromise, entraînant des risques pour la stabilité de l'établissement. D'ailleurs, 12 adresses sur la même rue ont déjà rencontré le même problème et ont eu des travaux importants de réparation de la structure.

Par conséquent, nous vous demandons de venir inspecter ces fissures d'ici le 5 novembre 2017 et d'apporter les correctifs nécessaires afin de régler cette situation.

- [7] Par lettre datée du 2 avril 2018, reçue par l'Administrateur au plus tard le 9 avril (date de son sceau de réception sur la pièce A-5), par l'entremise de son procureur, le Bénéficiaire dénonce ce qui suit :

[...] Subsequent to taking possession of the Property, our client became aware of significant cracks in the foundation of the Property and more particularly, in the walls supporting the rear balcony and corridor leading to the garage, as well as in the fire escape stairway. Moreover, our client has become aware of water infiltration in the basement and has equally noticed that the kitchen floors are exceptionally and abnormally cold during the winter months. [...] In view of the foregoing and given the severity of the structural damage affecting the Property in the form of cracks in the foundation, water infiltration, and exceptionally and abnormally cold kitchen floors, the remediation thereof must be immediately effected and our client must move towards the performance of any construction works to protect the value of the Property.

- [8] Par lettre datée du 2 mai 2018, reçue par l'Administrateur au plus tard le 23 mai (date de son sceau de réception sur la pièce A-6), par l'entremise de son procureur, le Bénéficiaire met en demeure l'Entrepreneur de lui payer environ \$100,000 (cent milles) pour réparer les « problems associated with the cracks in the foundation and the heat leak », à laquelle il joint une soumission d'Aura Maison qui indique que plusieurs frais ne sont pas inclus dans leur soumission, la somme finale étant donc plus élevée.

- [9] En vertu de l'article 18 du *Règlement*, l'Administrateur envoie un inspecteur-conciliateur sur les lieux qui procède à son inspection le 19 juillet 2018 en présence du père du Bénéficiaire mais en l'absence du Bénéficiaire lui-même et de l'Entrepreneur.

- [10] L'Administrateur rend une décision le 9 octobre 2018 (pièce A-8), qu'il divise en deux points, rejetés sur des bases différentes.

Point 1. Fissures au mur porteur de la terrasse

Au cours de l'automne 2015, le bénéficiaire a constaté d'importantes fissures au mur de fondation supportant la terrasse, laquelle est également le toit de l'allée menant au garage des bénéficiaires. L'inspection a permis de constater cette situation dénoncée par le bénéficiaire.



Analyse et décision (point 1) : Le bénéficiaire a déclaré avoir découvert la situation décrite au point 1 au cours de l'automne 2015. Quant à l'administrateur, il fut informé par écrit de l'existence de cette situation pour la première fois, le 27 octobre 2017. Il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable de six (6) mois tel que stipulé aux paragraphes 3^e, 4^e ou 5^e de l'article 10 ou 27 du Règlement, [...] Dans le cas présent, il appert que le délai de dénonciation excède le délai raisonnable (6 mois) et par conséquent, l'administrateur rejette la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard de ce point.

Point 2. Fissure sur le mur de fondation de la façade avant

Le bénéficiaire déclare avoir découvert une fissure causant une infiltration d'eau sur le mur de fondation de la façade avant au courant du mois de mars 2018, soit en cinquième année de garantie. L'inspection a permis de constater cette situation dénoncée par le bénéficiaire.

Analyse et décision (point 2) Le point 2 consiste en un vice caché qui, malheureusement, n'a pas été découvert à l'intérieur des délais prescrits à l'article 10.4 du Règlement [...] Dans les circonstances, l'administrateur rejette la demande du bénéficiaire à l'égard de ce point.

Preuve à l'audience

Le Bénéficiaire

- [11] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il a acquis une maison modèle mais « on » lui avait dit que des travaux devaient être continués, que la maison n'était pas habitable, l'isolation au grenier restait à faire, il fallait finir la plomberie car il y avait un problème d'odeur, la toilette ne marchait pas, il n'y avait pas d'eau chaude, le carrelage n'était pas terminé dans la salle de bain.
- [12] Tous ces travaux se sont terminés une semaine avant le 14 novembre 2013, date à laquelle il a reçu les clés.
- [13] Il est spécialiste dans un domaine qui n'est pas relié à la construction résidentielle.
- [14] Il n'est pas chez lui souvent.

Point 1 Fissures au mur porteur de la terrasse

- [15] Quant au point 1, c'est à la fin octobre 2017 qu'il a remarqué pour la première fois la grande fissure.
- [16] Il a vu à ce moment, le 24 ou 25 octobre 2017, une grande fissure et s'est dit que ce n'était pas normal.
- [17] Il a alors envoyé la lettre du 26 octobre 2017 (pièce A-1, ci-haut).
- [18] L'amplitude a augmenté en décembre 2017, il a entendu des craquements et vu d'autres fissures (mur mitoyen/escalier).
- [19] En décembre 2017 il s'est inquiété que le froid et la neige amplifient le problème.



- [20] Il nie avec vigueur avoir dit à l'inspecteur-conciliateur que c'est à l'automne 2015 qu'il a vu la fissure.
- [21] Il ne sait pas d'où cette date peut sortir.
- [22] Il a envoyé son père ouvrir les lieux à l'inspecteur-conciliateur pour son inspection car il ignorait qu'il devait être présent à l'inspection des lieux.
- [23] L'inspecteur-conciliateur lui a téléphoné à son cabinet alors qu'il était à traiter un client, la conversation a été brève et en aucun temps, il a dit avoir découvert la fissure à l'automne 2015; il affirme : « je ne sais pas d'où ça sort » et quant à son père, il n'habite pas là.
- [24] Il ajoute : « Je ne voyais pas pourquoi je devais être là, je lui ai parlé entre deux patients, à peine quelques secondes, je n'ai pas pu lui parler plus ».
- [25] Surtout, s'il avait découvert la fissure à l'automne 2015 il aurait agi en 2015 :
- [25.1] « s'il y en avait avant, je n'étais pas au courant sinon j'aurais agi »;
 - [25.2] « si c'était là en 2015 j'aurais posé un acte »;
 - [25.3] « c'est une erreur [l'affirmation que c'est en automne 2015], si j'avais vu cela en 2015 j'aurais pris des procédures »;
 - [25.4] il a un fils et il n'aurait pas risqué que son fils se blesse en allant jouer sur la terrasse supportée par ce mur fissuré.

Point 2 Fissure sur le mur de fondation de la façade avant

- [26] Le Bénéficiaire témoigne avoir été au courant de la fissure au printemps 2018 (la pièce B-3 montre que la date de sinistre est le 21 février 2018) quand il a subi de l'infiltration d'eau qui a fait onduler le plancher du sous-sol, il a appelé son assureur au printemps 2018.
- [27] Le mur de la façade avant avait une fissure dans un coin et de là de l'eau s'est infiltrée.
- [28] Quand il pleut il entre beaucoup d'eau.

Ibrahim Abou-Jaoudé

- [29] L'entrepreneur d'expérience Ibrahim Abou-Jaoudé affirme :
- [29.1] quant au point 1, les travaux coûteraient au moins \$85,000 plus taxes (pièce B-3) car on ne peut pas simplement réparer le mur il faut le défaire;
 - [29.2] quant au point 2, pour réparer la fissure sur le mur de la façade avant il en coûterait \$1,000 si on injectait de l'uréthane pour colmater la fissure de l'extérieur, ou \$300 si on le faisait de l'intérieur (sans tenir compte du fait qu'il faille changer le plancher ondulé, refaire une partie du mur et faire ventiler pour éviter les moisissures);
 - [29.2.1] cette injection va régler le problème.



Jimmy Vathis

- [30] Le Bénéficiaire a produit le rapport d'expert de Jimmy Vathis, ingénieur, reconnu comme témoin expert.
- [31] Son rapport porte sur le point 1 « Back Side – Retaining Wall », toutefois, le soussigné n'est saisi que du différend quant au délai de dénonciation sur ce point, et non sur le fond.
- [32] Quant à la fissure au point 2, la « front crack », il l'a vue de l'intérieur.
- [33] Son rapport ne porte que sur le point 1, on ne lui avait pas donné le mandat d'expertiser la fissure du point 2 avant l'audience.
- [34] Il affirme que cette fissure à l'avant, elle « results of shrinkage of concrete », « crack in the foundation is very common and it does happen just after the house is built as the concrete dries » (cette fissure résulte du retrait de béton, la fissure dans les fondations est très courante et elle se produit juste après la construction de la maison lorsque (ou au fur et à mesure que) le béton sèche).
- [35] Il affirme qu'aujourd'hui on ajouterait une membrane mais « I am not aware that it was an obligation there are still today houses built without membrane ».
- [36] Surtout, il affirme:
- [36.1] « it is not structural as such »;
 - [36.2] « it is not a structural importance »;
 - [36.3] « there is no sign of a differential movement »;
 - [36.4] « not structural, it would have developed already ».
- [37] Il ajoute que:
- [37.1] si la fissure n'est pas réparée on va continuer à avoir des infiltrations d'eau, le gel/dégel va augmenter le problème et les dommages, et il est important de la réparer;
 - [37.2] l'injection préconisée « it is a permanent solution, of a permanent nature » qui va sceller la fissure à 100% si on ajoute une membrane;
 - [37.3] il est préférable d'injecter de l'extérieur « for convenience trying to inject would be difficult from the interior, better from the exterior ».

Karim Ibrahim

- [38] Karim Ibrahim fut le courtier immobilier pour la vente du bâtiment résidentiel du Bénéficiaire.
- [39] Il dit qu'au moment de la promesse d'achat, l'isolation manquait dans le grenier – l'entretoit n'était pas isolé, la gouttière arrière restait à être installée, la plomberie n'était pas fonctionnelle.



[40] Quand ils ont visité la maison modèle en octobre 2013, les travaux n'étaient pas finis.

Richard Berthiaume

[41] L'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur exerce cette fonction depuis 2009, il est membre de l'ordre des technologues professionnels.

[42] Sophie Lefebvre de l'Administrateur a envoyé un courriel le 4 juillet 2018 à la procureure du Bénéficiaire demandant de lui confirmer « votre disponibilité » et cette dernière répond : « le présent est pour vous confirmer que notre client est disponible pour l'inspection du 19 juillet prochain à 14 :00 au bâtiment de notre client situé au [...] » (pièce A-10).

[43] Le 19 juillet 2018, le Bénéficiaire n'était pas présent à l'inspection, c'est son père qui était là.

[44] L'inspecteur-conciliateur affirme que :

[44.1] le but de l'inspection est de « prendre les faits »,

[44.2] ça prend toujours quelqu'un au courant des faits sur place, qui connaît le dossier,

[44.3] il le dit toujours quand il prend ses rendez-vous avec un bénéficiaire, il demande au bénéficiaire de « confirmer sa disponibilité ».

[45] Il demande toujours ce que le client soit présent car il doit confirmer les dates :

[45.1] date de la réception,

[45.2] quand il a vu, constaté,

[45.3] il doit expliquer au bénéficiaire présent le contenu du *Règlement* quant à ces dates pour éviter qu'il aille en arbitrage (sous-entendu compris du soussigné : [par ignorance du contenu du *Règlement*]).

[46] Il s'attendait à ce que le « client » soit présent et à sa grande surprise c'est son père qui était là.

[47] Il a demandé au père s'il était au courant du dossier et son père a répondu « qu'il connaissait un peu ».

[48] Puis il affirme que son père a dit qu'il n'était pas au courant, puis a ajouté que « je pense que ça fait plus d'un an », puis il a dit trois ans.

[49] La procureure du Bénéficiaire s'est objectée sur la base du ouï-dire, le soussigné lui a répondu, et c'est encore sa position, que la réponse du père du Bénéficiaire était jugée non pertinente aux fins du dossier, considérant que le père qui n'habite pas sur les lieux avait été envoyé pour ouvrir à l'inspecteur-conciliateur et non, mandaté pour lui fournir des renseignements;



- [49.1] de plus, l'affirmation de l'inspecteur-conciliateur quant à la déclaration du père ne fait pas la preuve de son contenu;
- [49.2] d'ailleurs, l'inspecteur-conciliateur affirme que « son père n'était pas au courant je devais valider les réclamations », « j'allais nulle part, donc j'ai parlé à son fils ».
- [50] Le Bénéficiaire étant absent des lieux, l'inspecteur-conciliateur affirme avoir :
- « parlé au téléphone avec Monsieur la même journée s'il n'était pas en mesure de valider des dates, j'ai expliqué à Monsieur que c'est important je ne peux pas rendre de décision si je n'ai pas de réponse, je lui ai parlé au travail, il disait qu'il ne comprenait pas la pertinence d'être présent » « on a eu le temps de discuter pour que je puisse prendre mes informations ».
- [51] Il a demandé au Bénéficiaire « à quel moment vous avez pris connaissance de la gravité de la situation » et ce dernier a répondu « en 2015 », « avec les voisins on s'en est aperçu ».
- [52] Son garage est face au mur, le Bénéficiaire lui a dit qu'on a tous constaté le même problème en 2015, avec les copropriétaires, il y avait d'autres adresses sur la même rue on a eu d'autres problèmes et quand d'autres ont fait des réparations j'ai décidé de réparer.
- [53] L'inspecteur-conciliateur ajoute : « j'ai validé qu'il a constaté la gravité à l'automne 2015 ».
- [54] En contre-interrogatoire, l'inspecteur-conciliateur affirme :
- [54.1] avoir parlé « peut-être quinze minutes » avec le Bénéficiaire (durée niée par ce dernier);
- [54.2] à la question, si le Bénéficiaire lui avait dit « je voulais tenter ma chance », il répond « dans ce genre-là, il dit que d'autres unités ont rencontré le même problème ils ont fait des réparations », et l'Inspecteur a répondu « j'ai dit que c'est un cas par cas ».
- [55] Quant au point 2, il a affirmé avoir constaté le problème il y a environ trois mois, c'est pour cela qu'il a conclu à mars 2018 pour la découverte du vice.
- [56] Il a conclu à l'absence de vice majeur, seulement au vice caché qui n'est plus couvert par le plan de garantie après trois ans de la réception des travaux.
- [57] Puisque le Bénéficiaire a dit qu'il a pris possession des lieux le jour de la signature chez le notaire, il a inscrit 14 novembre 2013 comme date de la réception des travaux sur sa décision.

Le Bénéficiaire en contre-preuve

- [58] Le Bénéficiaire affirme en contre-preuve, en réponse :
- [58.1] de façon catégorique , à l'affirmation qu'on l'avait appelé pour lui demander quand il avait eu connaissance de la gravité des fissures:



- [58.1.1] « je n'ai jamais donné de dates, j'ai parlé à Berthiaume à travers le téléphone de mon bureau, quelques minutes au grand maximum »;
- [58.2] à « s'il [l'inspecteur-conciliateur] a posé des questions spécifiques sur les dates » :
- [58.2.1] « la seule chose il a parlé du mur en avant, il m'a demandé pourquoi je n'étais pas ici, j'ai dit qu'on m'avait dit seulement d'ouvrir la porte, j'ai dit que je suis occupé, on ne m'a pas avisé que je dois répondre à des questions, seulement dit qu'une personne devait ouvrir la porte, on a eu un argument là-dessus »;
- [58.3] à « d'où vient la date de 2015 » :
- [58.3.1] « je n'en ai aucune idée »;
- [58.4] à une durée de quinze minutes pour la conversation :
- [58.4.1] « impossible, j'étais avec mes patients, c'est impossible, je ne peux pas les laisser seul »,
- [59] Il affirme que c'est complètement absurde d'affirmer qu'il ait pu constater les fissures du mur arrière en 2015 ou il y avait trois ans, « si j'étais au courant j'aurais procédé à ce moment-là ».

Plaidoiries

Le Bénéficiaire

- [60] Le Bénéficiaire a plaidé :
- [60.1] qu'il manquait des choses pour que la maison soit habitable :
- [60.1.1] l'isolation dans l'entretroit;
- [60.1.2] plomberie, eau chaude et toilette;
- [60.1.3] gouttière;
- [60.1.4] céramique dans la salle de bain.
- [60.2] que la date de la fin des travaux est au plus tôt, début novembre 2013, juste avant l'emménagement.
- [61] Le Bénéficiaire a plaidé avoir pris connaissance de la fissure arrière en deux temps,
- [61.1] il l'a vue en octobre 2017, d'où la lettre de dénonciation produite en A-4;
- [61.2] par la suite en décembre 2017 il a constaté d'autres fissures qui n'étaient à la même place que la première, et constaté l'ampleur du problème en décembre 2017 et c'est là qu'il a appelé un avocat (note du soussigné : le moment de cet appel n'a pas été mis en preuve ni mentionné lors de la plaidoirie).



- [62] La procureure a souligné que sa lettre de mai 2018 était dans le délai de six mois de décembre 2017, mais vu la lettre déjà envoyée en octobre 2017, le Tribunal d'arbitrage a souligné qu'il ne voyait pas où était le problème de délai si le Bénéficiaire avait constaté en octobre 2017 et dénoncé par écrit en octobre 2017.
- [63] Quant au point 2, il plaide que même s'il n'y a pas de problème structural, si on ne répare pas, il y aura d'autres fissures.
- [64] Il y a eu infiltration d'eau, ondulation du plancher, enlèvement du gypse, ce n'est pas un vice caché mais bien, un vice de construction sous l'article 2118 C.c.q.
- [65] Il cite deux jugements de la Cour du Québec « divisions des petites créances »¹.
- [66] Le Tribunal d'arbitrage lit les décisions rendues par la division des Petites Créances qui lui sont remises, mais, avec très grand respect, ajoute qu'il n'est pas lié par les décisions de cette division².
- [67] Ces deux jugements, dont l'un rejette la prétention qu'il y avait vice majeur sous 2118 C.c.q. et l'autre, l'accueille pour un système de drainage dont la vie utile est terminée, reprennent la doctrine de Jean-Louis Baudouin (la version 2003 étant citée, le soussigné reprendra ici la version 2007) et celle de Vincent Karim³.
- [68] Jean-Louis Baudouin⁴ écrit :

2-272 Vice – La notion de perte est intimement liée à celle de vice, en ce que le défaut reproché doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble se soit effectivement complètement écroulé. Est suffisante une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltrations d'eau, etc. Les tribunaux ont d'ailleurs parfois du mal à séparer ce type de vice, de celui, moins grave, indicateur de simples malfaçons, même si celles-ci peuvent entraîner un trouble de jouissance très sérieux pour le propriétaire. (p.257 et 258).

2.-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime [... (p. 257, 258)

¹ Grenier c. 9129-3704 Québec Inc. (Construction François Carignan) 2018 QCCQ 4566 et Courcy c. Construction François Moreau 2016 QCCQ 16454.

² Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois) 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); il en est autrement du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, voir *Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23.

³ Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3^e éd., 2015, p. 530 à 533.

⁴ Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.



2-274. Perte partielle. En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit grave et sérieuse et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination.

[69] Quant à Vincent Karim⁵ :

[...] La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné. Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation [...]. Il s'ensuit que le client n'a pas besoin d'attendre que l'ouvrage s'effondre avant d'engager des poursuites judiciaires contre les intervenants en construction. Il suffit de démontrer la présence d'un risque ou d'un danger sérieux pouvant causer la perte potentielle de l'ouvrage. [...]

[70] Il plaide qu'on n'est pas censé avoir de « fissure qui [à travers laquelle l'eau] coule », c'est une perte partielle; cette infiltration a vraiment endommagé le plancher qui est ondulé, il faut le changer, c'est un vice majeur couvert sous l'article 2118 C.c.q.

L'Administrateur

[71] L'Administrateur plaide :

[71.1] quant à la date de fin des travaux, on le prend par surprise et il n'a pas rendu de décision à ce sujet;

[71.2] quant au point 1,

[71.2.1] qu'on a des versions contradictoires,

[71.2.2] que l'inspecteur-conciliateur a fait son travail, quand il a vu que le père n'était pas très au courant il a appelé le Bénéficiaire et que ce soit une conversation de trois minutes ou quinze minutes, il a eu sa réponse,

[71.2.3] qu'il est d'accord que la date importante est le moment où il a pris conscience de la gravité,

[71.2.4] le Bénéficiaire écrit dans sa lettre d'octobre 2017 être au courant que d'autres maisons ont eu des problèmes,

[71.2.5] le fardeau de la preuve appartient au Bénéficiaire et c'est normal quand on rejette sa réclamation pour un défaut de délai de dénonciation c'est sûr qu'il va dire « ah si j'avais su », mais quoiqu'il en soit le fardeau de la preuve lui appartenait et il ne l'a pas rempli;

⁵ Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3^e éd., 2015, p. 530 à 533.



[71.3] quant au point 2,

[71.3.1] qu'il faut un « danger sérieux » pour parler de l'article 2118 C.c.q. et qu'on est loin de là,

[71.3.2] même quand on a un vice caché, il faut faire la preuve qu'il y a un empêchement à utiliser le bâtiment, ici on a un espace qui sert d'entreposage, on a eu une infiltration d'eau qui a endommagé un plancher et on a enlevé une partie du gypse pour éviter les moisissures,

[71.3.3] il n'y a pas eu d'infiltration importante, aucun déluge,

[71.3.4] il n'y a qu'une fissure dans un coin, causée par le rétrécissement (shrinkage), le rétrécissement des matériaux est une exclusion sous l'article 12 (2) du *Règlement* (12. *Sont exclus de la garantie: 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements; - le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute le dernier alinéa de cet article 12 : Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 [...] ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment.*)

DÉCISION SUR LES POINTS 1 ET 2

[72] Vu les faits, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage est obligé de conclure ainsi :

[72.1] il accueille partiellement la demande d'arbitrage quant au point 1 et renvoie le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une nouvelle décision selon les conclusions de la présente décision;

[72.2] il rejette la demande d'arbitrage quant au point 2,
le tout pour les motifs suivants.

Point 1 – Fissures au mur porteur de la terrasse

Version du *Règlement* applicable

[73] Le Bénéficiaire a signé son contrat préliminaire et de garantie le 2 octobre 2013 et son contrat d'achat notarié le 14 novembre 2013.

[74] Une nouvelle version du *Règlement* est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015.

[75] Cette version amendée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 ne mentionne pas de délai maximal de six mois comme dans la version en vigueur en 2013; voici la version de 2013 applicable au dossier :

10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir;



[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés** au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, **qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois** de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[76] Le Tribunal soussigné a déjà dû traiter de la non-rétroactivité de ce *Règlement*, et conclut dans le présent dossier que, comme le contrat de garantie a été signé en octobre 2013 c'est la version d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui s'applique.

[77] Le Tribunal d'arbitrage reprend ici ses motifs énoncés dans *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*⁶ et *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁷.

[78] Cette position a été maintenue récemment par la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. La Garantie Habitation du Québec Inc. et 9119-3557 Québec Inc.*⁸ :

[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 [notre ajout : équivalent de l'article 10 pour les copropriétés] par l'adoption du Décret 156-2014, le 1^{er} janvier 2015. [...]

Le délai de six mois est un délai de déchéance

[79] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation*⁹, le délai de dénonciation de six mois est un délai de déchéance :

[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, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

⁶ Paragraphes [446] à [467], CCAC S15-022401-NP, Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre ; 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.

⁷ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq.

⁸ 2018 QCCS 881 (Hon. Élise Poisson, j.c.s.).

⁹ Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3^e, 4^e et 5^e 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 déchéance¹⁰

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.

[80] Ce *Règlement* a été décrété par le Législateur pour couvrir le bâtiment du Bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel¹¹ a jugé comme étant d'ordre public.

[81] L'avis doit être donné par écrit dans les délais fixés par le *Règlement* à l'Administrateur qui cautionne les obligations contractuelles de l'Entrepreneur pour qu'il puisse intervenir à brève échéance.

La preuve quant au point 1 – le délai de dénonciation

[82] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Boulangier c. Développement Impérial JJ inc.*¹² :

[14] En présence de témoignages contradictoires, il revient au juge d'instance d'évaluer leur crédibilité.

[83] Le Tribunal doit trancher entre deux témoignages contradictoires de deux personnes crédibles qui témoignent sous serment.

[84] La bonne foi des deux témoins crédibles n'est pas remise en cause alors que l'enregistrement de la conversation téléphonique du 19 juillet 2018, sans autre témoin que les deux interlocuteurs, n'existe pas.

[85] La Cour d'appel dans l'arrêt *Delli Quadri c. Antonacci*¹³ affirme :

[20] Le juge, confronté à des témoignages contradictoires, n'a pas l'obligation de retenir un témoignage plutôt qu'un autre et peut conclure que celui à qui incombait le fardeau de la preuve ne s'en est pas déchargé s'il est d'avis

¹⁰ *La prescription civile*, 7^e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447.

¹¹ *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].

¹² 2018 QCCA 1946.

¹³ 2018 QCCA 1466.



qu'aucune des deux versions n'est plus probable que l'autre^[4]. ^[4] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223.

[21] S'il existe par ailleurs d'autres éléments de preuve, il peut, comme il l'a fait ici, se rabattre sur ceux-ci pour conclure.

[86] Le Tribunal d'arbitrage se rabat donc sur l'ensemble des éléments de preuve pour conclure.

[87] L'inspecteur-conciliateur, notes contemporaines à l'appui qu'il a avec lui pour son témoignage, affirme sous serment avoir posé la question au Bénéficiaire par téléphone au travail quant à savoir quand le Bénéficiaire a eu connaissance de la gravité la première fois et ce dernier a répondu 2015.

[88] Le Bénéficiaire affirme sous serment :

[88.1] qu'alors qu'il était à travailler avec un patient, il a reçu un coup de téléphone de l'inspecteur et en aucun moment il a répondu 2015 et ne sait même pas d'où vient cette date ;

[88.2] que c'est un non-sens d'alléguer qu'il ait pu avoir connaissance d'un problème en 2015 sans le dénoncer, il a un jeune enfant qui peut aller jouer sur la terrasse supportée par le mur fissuré et il ne voudrait pas qu'il se blesse.

[89] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas été témoin le 19 juillet 2018 de la question précise qui a été posée au Bénéficiaire mais, avec égards, conclut du témoignage de ce dernier, qui affirme :

[89.1] qu'il était à traiter un patient et que la conversation a été relativement brève,

[89.2] que c'est un non-sens d'alléguer qu'il ait pu avoir connaissance d'un problème en 2015 sans le dénoncer en 2015,

[89.3] il a un jeune enfant et il ne voudrait pas qu'il se blesse en jouant sur la terrasse arrière que supporte ce mur et il aurait dénoncé en 2015 s'il avait eu connaissance du vice,

[89.4] que la discussion téléphonique a au moins comporté un « argument » (voir paragraphe [58.2.1] ci-haut), à savoir pourquoi le Bénéficiaire était au travail et non sur les lieux; le Tribunal d'arbitrage considère que cela a pu distraire un interlocuteur qui n'est pas familier avec les termes de la construction et éviter à un interlocuteur de se concentrer sur toutes les questions posées,

[89.5] et considérant l'ensemble du témoignage du Bénéficiaire (qu'il eut connaissance du vice en octobre 2017, il est souvent absent de chez lui, il arrive le soir à l'obscurité, etc.) ,

que le Bénéficiaire a rempli son fardeau de la preuve à l'effet du moment où il a fait la découverte ou vu la manifestation ou la survenance du vice allégué au sens du *Règlement*, soit en octobre 2017, le tout dénoncé en octobre 2017, donc à l'intérieur d'un délai de six mois.



Découverte

[90] Avec égards, affirmer avoir vu des gens sur sa rue effectuer des réparations à leur mur n'est pas déterminant pour déterminer la date de découverte au sens du *Règlement* d'un vice sur son propre mur s'il n'y a pas constaté de vice.

[91] La jurisprudence et la doctrine font la différence entre :

[91.1] voir une simple fissure et

[91.2] découvrir qu'une fissure signifie qu'il y a un vice ou qu'il y a lieu de s'inquiéter même si la cause n'est pas connue.

[92] Le Bénéficiaire affirme avoir remarqué la fissure en octobre 2017 et l'a dénoncé en octobre 2017.

[93] Dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁴, notre confrère M^e Jean Philippe Ewart dispose ainsi de l'objection quant au délai de dénonciation en présence d'un vice majeur :

Point de départ du délai de dénonciation

[87] La preuve révèle que nous sommes dans un cadre de non simultanété de la faute (vice de conception et construction - absence de blocage et d'entretoisement) et du préjudice (affaissement de structure *et al.*) et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive qui emporte la manifestation graduelle de l'art. 27 [note du soussigné, équivalent à l'article 10 pour la copropriété] du *Règlement*. [...]

[91] La doctrine nous enseigne sous la plume de Jean Louis Beaudouin, citant d'autre part l'auteur et une jurisprudence très abondante de nos tribunaux, dans un cadre de simultanété lorsque la faute et le dommage se produisent en même temps :

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine. » [BAUDOUIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para.1-1419.]

et dans le cadre de non-simultanété de la faute et du dommage, Beaudouin indique :

« ... que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute » *Idem*, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence la note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

[92] Applicable en l'espèce, Baudouin indique sous une analyse de l'art. 2926 C.c.Q. et de la manifestation graduelle, que :

¹⁴ *Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 1012106001, 15 avril 2011, Me Jean Philippe Ewart, arbitre.



« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »
Idem, no. 1-1421

[93] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue dans un sens subjectif, qu'il faut que la victime l'ait identifiée Idem, no. 1-1420. et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

[94] L'on retrouve à diverses jurisprudences une approche de la manifestation graduelle ou tardive, tel dans l'affaire *Ménard c. LeBire* 2008 QCCS 3274 où, dans le cadre d'une révision judiciaire d'une décision arbitrale sous le Règlement, la juge Sévigny ne trouve pas motif sur ce point à réviser la décision de l'arbitre qui (en 2005) sous une preuve d'un expert qui opinait « qu'une fissure qui peut paraître anodine ... ce n'est que quand la fissure s'élargit ou devient plus longue ... ») - alors que l'entrepreneur avait déjà été appelé à réparer une fissure à cet endroit en 2002 - détermine que ce n'est que ce trois ans plus tard qu'un vice allégué sous 2118 C.c.Q. s'est manifesté. [...]

[94] Il y a neuf ans dans l'affaire *Crystal Kaczkowski vs. Les Constructions Arsenault & Frères Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁵ le soussigné écrivait :

the Beneficiary continued during the period between April and August 2009 to open her back door occasionally, and did not pay attention to the crack until the real estate agent told her in August 2009 that she had a problem and that she should file a claim about it.

The Beneficiary, who is a layperson, who hired experts to build her house, cannot be blamed for not knowing, at the sight of a benign, subtle or tiny crack, that there would be a defect within the meaning of Section 2118 of the Civil Code, to which Section 10(5) of the *Regulation* refers precisely.

[95] Dans l'affaire *Élizabeth Séguin et Gilles Séguin et Constructions Cholette Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁶, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[6] Dans sa décision du 4 octobre 2006, l'administrateur mentionne que les vices cachés ou vices majeurs doivent être dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable ne pouvant excéder 6 mois de leur découverte ou première manifestation, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. [...]

¹⁵ *Crystal Kaczkowski vs. Les Constructions Arsenault & Frères Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (CCAC S10-020601-NP, 30 août 2010, Roland-Yves Gagné, arbitre).

¹⁶ *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).



[20] Dans le présent litige, la décision de l'administrateur porte uniquement sur la recevabilité de la demande de réclamation des bénéficiaires de sorte que la décision de l'arbitre soussigné doit se limiter à cet élément.

[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 (nos soulignés)

[23] Le 17 février 2006, les dommages à la toiture sont importants et suite à l'avis d'un expert, le bénéficiaire prend conscience que l'ensemble de la toiture est affecté par un défaut majeur, soit l'installation déficiente des bardeaux de recouvrement. (Nos soulignés)

[24] Dans l'affaire Martin Lapointe et Marie-Claude Fortin contre Construction Réjean D'Astous et la Garantie de l'APCHQ Inc., l'arbitre soussigné affirmait aux paragraphes 65 et 66 et ce, après l'analyse de la jurisprudence de tribunaux civils :

65. « De l'avis du soussigné, il ne suffit pas d'affirmer avoir pris conscience de l'importance d'un problème à une date donnée pour qu'automatiquement, la compilation du délai pour aviser par écrit l'entrepreneur et l'administrateur commence à cette date. »

66. « Il faudrait à tout le moins que cette affirmation soit corroborée par certains faits concrets, comme cela peut se produire lors de dommages progressifs, par exemple. »

[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 beaucoup plus important le 16 février 2006 et par le dépôt d'un rapport d'expert qui affirme que l'ensemble des bandeaux 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.

[96] Dans l'affaire *Linda Jacques et al. et A.G.P. Couture et Fils et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁷, où il était question de vice majeur, notre collègue M^e Reynald Poulain écrit :

[63] Il s'agit évidemment, et la preuve à cet égard apparaît évidente au soussigné, d'une situation où le vice allégué provoque des manifestations à l'immeuble qui se découvrent graduellement et dont l'importance s'accroît, pour certaines de ces manifestations, dans le temps. La preuve est à l'effet que moins de six (6) mois se sont écoulés entre la demande de réclamation et la première manifestation du vice allégué par les Bénéficiaires qui se manifeste, rappelons-le, graduellement. À l'**été 2009**, le représentant de l'Entrepreneur s'est rendu à la résidence des Bénéficiaires et a constaté une dénivellation de 6mm à 8mm. Cette dénivellation n'apparaissait aucunement problématique à l'Entrepreneur puisqu'il a qualifié, selon les dires des Bénéficiaires, cet écart comme étant négligeable. Force est de constater qu'un an plus tard, l'écart était de 27mm selon les mesures des Bénéficiaires et encore plus important après les vérifications de la firme LVM à leur

¹⁷ *Linda Jacques et al. et A.G.P. Couture et Fils et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S10-241202-NP, 5 septembre 2012, Me Reynald Poulain, arbitre).



rapport A-5. C'est à ce moment que les Bénéficiaires ont véritablement eu connaissance du vice selon le Tribunal. Lors de l'arbitrage, tous ont constaté que l'affaissement de la résidence s'était également aggravé depuis la visite de l'Entrepreneur à l'été 2009 et les experts ont même invoqué de possibles tassements différentiels additionnels pour le futur. La demande a donc été formulée à l'intérieur du délai de six (6) mois de la connaissance, en **juin 2010**, du vice par les Bénéficiaires. [Nos soulignés]

[64] Pour ces raisons, l'irrecevabilité soulevée par les procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur est rejetée.

[97] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc que le Bénéficiaire a rempli son fardeau de la preuve quant au respect du délai de dénonciation de six mois et renvoie la réclamation à l'Administrateur pour qu'il rende une nouvelle décision sur cette base.

Fin des travaux

[98] Le Tribunal d'arbitrage souligne qu'il ne se prononce pas sur la date de la fin des travaux,

[98.1] vu l'affirmation du procureur de l'Administrateur qu'il était pris par surprise à ce sujet;

[98.2] faute de preuve complète issue d'un débat contradictoire;

[98.3] vu l'absence de décision de l'Administrateur à ce sujet.

[99] Cette date est importante en droit puisque l'article 10 du *Règlement* affirme que la garantie de cinq ans pour vice majeur (au sens de l'article 2118 du Code civil) est pour le vice qui apparaît dans les cinq ans suivant la fin des travaux (alors qu'au moment de la dénonciation en octobre 2017, la couverture du plan de garantie de trois ans après la réception des travaux pour vice caché est expirée) :

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, **qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[100] Le procureur de l'Administrateur a affirmé lors des plaidoiries être pris par surprise quant à la détermination de la date de la fin des travaux, ajoutant ne pas avoir rendu de décision à ce sujet.

[101] Le Tribunal d'arbitrage note sans se prononcer sur la date de la fin des travaux, puisqu'il n'a pas d'opinion sur cette date,

[101.1] l'agent d'immeuble Ibrahim a dit (voir paragraphes [39] et [40] ci-haut) qu'il manquait certaines choses « au moment de la *promesse d'achat* » et a parlé d'une visite des lieux en octobre 2013, sans que le Tribunal d'arbitrage ne sache s'il faisait référence au contrat préliminaire du 2 octobre 2013 (pièce A-1) ou à un autre document qui n'est pas au dossier;



[101.1.1] alors que le contrat préliminaire du 2 octobre 2013 (pièce A-1) parle d'une « maison modèle vendue telle que vue », sauf, dit le contrat préimprimé, pour des travaux en annexe C, mais aucun annexe C n'est produite;

101.1.1.1. il va de soi que cette seule mention ne peut faire échec à la couverture du plan de garantie prévu au *Règlement* vu son article 140 : 140. *Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement;*

[101.1.2] le formulaire de pré-réception (pièce A-2) mentionne que la maison modèle est vendue « avec usure normale de 2 ans » mais **laisse totalement en blanc les mentions suivantes,**

101.1.2.1. la mention « Date de fin des travaux »;

101.1.2.2. et la mention « Date de réception », pour laquelle il y a une définition « Date à laquelle le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel il est destiné et qui indique le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger »,

alors que le contrat d'achat notarié (clause 10.1, pièce A-3) mentionne que l'acheteur prend l'immeuble « sujet au formulaire d'inspection pré réception »;

[101.1.3] les lettres du 2 avril 2018, pièce A-5, et du 2 mai 2018, pièce A-6 font référence à un listing de la propriété « Centris no 10590744 » qui n'a pas été produit au dossier, qui aurait pu, peut-être, éclairer un peu le soussigné quant à l'état des lieux (ce listing n'est pas disponible pour les « non-courtiers » et le soussigné n'est pas un courtier);

[101.2] la procureure du Bénéficiaire a plaidé que comme son client a acheté la maison modèle dans un secteur construit en 2010 ou 2011, la maison modèle achetée le 14 novembre 2013 était simplement la dernière vendue, donc la dernière dont les travaux sont terminés,

[101.2.1] avec égards, le Tribunal soussigné a déjà été saisi de dossiers de maisons modèles¹⁸ et il ne peut pas conclure, faute de preuve, que, parce que c'est une maison modèle, il doit conclure, même avec la balance des probabilités, que c'était la dernière maison dans le secteur ou sur la rue dont les travaux sont finis;

¹⁸ Le dernier en date, *Brazeau c. Groupe Pro-Fab et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)* (Décision intérimaire) CCAC S18-112901-NP et S18-120401-NP, 1^{er} mars 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[101.2.2] alors que :

101.2.2.1. dans ses deux mises en demeure, la procureure du Bénéficiaire écrit que la maison a été construite en 2011 (« our client has consulted with us with regards to the purchase of the Property built in 2011 », lettres du 2 avril 2018, pièce A-5, et du 2 mai 2018, pièce A-6);

101.2.2.2. le rôle d'évaluation¹⁹, bien que non produit à l'audience, est facilement accessible sur internet pour le public en général (et le Bénéficiaire et son procureur en particulier) et donne 2010 comme date de construction;

et bien que ces années ne veulent pas nécessairement dire que la fin des travaux au sens du *Règlement* n'a pas eu lieu en novembre 2013 comme le soutient le Bénéficiaire, le Tribunal d'arbitrage considère qu'il ne peut conclure avec la preuve au dossier, d'autant plus que le procureur de l'Administrateur affirme qu'il est pris par surprise, n'a pas produit sa preuve à ce sujet et n'a pas rendu de décision à ce sujet;

[101.2.3] alors qu'aucune preuve documentaire n'a été apportée au soutien de cette plaidoirie qui puisse mettre des dates précises sur les travaux à compléter sur une maison vendue « telle que vue » d'après le contrat préliminaire (dont on ignore si ce qui est au dossier est complet);

[101.2.4] ajoutons aussi de façon subsidiaire que les certificats d'enregistrement du bâtiment produits par le Bénéficiaire sous pièce B-7 l'un au nom du Bénéficiaire, l'autre au nom de « Bâtiment spéculatif » (corroborant son statut premier de maison modèle) ne peuvent éclairer le soussigné puisqu'ils sont non seulement sans date, mais les bâtiments sont enregistrés au début des travaux et non à la fin des travaux :

Annexe II du *Règlement*

L'entrepreneur s'engage:

[...] 6° à enregistrer et verser la prime déterminée pour chaque catégorie de bâtiments et ce, sans délai auprès de l'administrateur **selon la première** des éventualités suivantes:

- a) à la signature du contrat préliminaire ou d'entreprise;
- b) à la délivrance du permis de construction;
- c) **au début** des travaux de construction du bâtiment visé;

[102] Le Tribunal d'arbitrage renvoie donc le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision à savoir si le vice allégué qui se manifesta en octobre 2017 est

¹⁹ <https://servicesenligne2.ville.montreal.qc.ca/sel/evalweb/rechercherRapportPourAdresse>



apparu dans les cinq ans de la fin des travaux, et si oui, rendre la décision qui en découle en vertu du *Règlement*.

Mise au point

[103] Le Tribunal d'arbitrage souligne à grands traits n'avoir aucune opinion au sujet de la date de la fin des travaux et sur l'apparition ou non dans les cinq ans suivant cette date du vice allégué, et que ce renvoi à l'Administrateur, incluant la présente mise au point, ne doit pas être interprété dans un sens ou dans l'autre.

Point 2 Fissure sur le mur de fondation de la façade avant

[104] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[105] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*²⁰ :

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]²¹

[106] La seule preuve d'expert au dossier est celle du Bénéficiaire.

[107] L'expert témoignant pour le Bénéficiaire affirme que la fissure sur la façade avant est causée par le retrait du béton dû à l'assèchement des matériaux peu après la construction.

[108] Il n'y a pas de preuve d'un vice de construction entraînant une perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 du Code civil.

[109] Pour rappel :

[109.1] l'expert affirme que cette fissure à l'avant, elle « results of shrinkage of concrete », « crack in the foundation is very common and it does happen just after the house is built as the concrete dries » (cette fissure résulte du retrait de béton, la fissure dans les fondations est très courante et elle

²⁰ 2006 QCCA 887.

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



se produit juste après la construction de la maison lorsque (ou au fur et à mesure que) le béton sèche);

[109.2]il affirme qu'aujourd'hui on ajouterait une membrane mais « I am not aware that it was an obligation there are still today houses built without membrane »;

[109.3]surtout, il affirme:

[109.3.1] « it is not structural as such »;

[109.3.2] « it is not a structural importance »;

[109.3.3] « there is no sign of a differential movement »;

[109.3.4] « not structural, it would have developed already ».

[110] Cette fissure causée par le rétrécissement des matériaux source d'une infiltration d'eau ne peut pas être qualifiée de défectuosité grave au sens de l'article 2118 C.c.q.

[111] Il y a moins d'un mois, le 28 mai 2019, dans son arrêt le plus récent sur cette question, la Cour d'appel dans *Construction Dompat c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski*²², renverse le jugement de la Cour supérieure qui avait conclu en premières instances au vice majeur sous l'article 2118 C.c.q. :

[117] Aussi, sans pouvoir dire que le mur est parfait, au regard des normes que le juge a choisi d'appliquer et à l'égard desquelles la Cour n'entend pas intervenir, il n'est pas possible pour autant d'avaliser la conclusion du juge de première instance quant à la perte de l'ouvrage au sens de l'article 2118 C.c.Q. et à la nécessité d'un démantèlement complet et d'une reconstruction à neuf de ce mur.

[118] La Société des vétérans n'ayant pas démontré par preuve prépondérante que les lacunes soulevées entraînaient une perte de l'ouvrage et que celles-ci ne pouvaient être corrigées ponctuellement sans procéder au démantèlement du mur et à sa reconstruction à neuf, le juge a commis une erreur manifeste et déterminante.

[112] Dans l'affaire *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*²³, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc...Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[...] [19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

²² 2019 QCCA 926.

²³ *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.



[...] [21] Par ailleurs, comme le dit Me Jeanniot dans « Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Mtl et 153642 Canada Inc. » le coût des travaux de réparation ne peut à lui seul servir à qualifier un désordre de vice majeur de construction.

« *L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue.* »

[22] L'arbitre soussigné estime donc que les désordres dénoncés par les Bénéficiaires ne peuvent être considérés comme des vices de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du règlement sur le plan de garantie.

[113] Dans l'affaire *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²⁴, notre collègue Guy Pelletier écrit :

[49] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que la situation décrite par le Bénéficiaire peut être inquiétante et nécessiter un entretien régulier mais ne constitue pas un vice d'une gravité telle qu'il puisse être considéré comme étant un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement.

[114] L'entrepreneur d'expérience produit comme témoin par le Bénéficiaire affirme que l'injection d'uréthane coûtera \$1,000.

[115] La Cour suprême a affirmé il y a près d'un siècle dans l'arrêt de la Cour suprême *Megantic c. Mignault*²⁵ qu'un propriétaire doit réparer son vice mineur pour éviter qu'il ne devienne vice majeur puisque le dommage vient de son refus de réparer et non, du vice majeur:

The owners in possession would be bound to take proper care of their property and to take all proper steps to prevent its destruction, and damages resulting from failure to do so **would not be damages naturally flowing from the small defect, which could have been remedied at little expense when it first developed.**

[116] Les désordres constatés et décrits n'ont pas pour conséquence de causer la perte totale ou partielle de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination au sens de l'article 2118 du Code civil.

[117] Avec égards, il est absolument impossible de conclure, à la lumière de la preuve, que cette fissure soit un vice de construction majeur entraînant la ruine totale ou partielle du bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil, décider autrement serait changer la portée de la couverture du plan de garantie déterminée par un *Règlement* que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé être d'ordre public.

²⁴ *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

²⁵ 1928 RCS 389.



RÉSERVE DES DROITS

[118] L'article 11 de la *Loi sur le bâtiment*²⁶ stipule :

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

[119] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*²⁷:

[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.

[120] Dans la décision arbitrale *Valérie Hamelin c. Groupe Sylvain Farand inc. c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*²⁸, notre collègue M^e Jean Robert LeBlanc rappelle :

Enfin, le Tribunal souligne que la présente décision arbitrale est rendue uniquement et strictement dans le cadre de l'application du Règlement et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits d'une Partie d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile, le cas échéant.

[121] Pour le problème au point 2 non couvert par le plan de garantie, le Tribunal réservera les droits du Bénéficiaire pour ses recours civils contre toute personne autre que l'Administrateur, à supposer qu'il ait un droit fondé eut égard aux règles de droit commun, y compris celles relatives à la prescription, 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.

FRAIS

[122] L'Article 21 du *Règlement* stipule :

21. 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 dé partage ces coûts.

[123] Le Bénéficiaire ayant eu gain partiel, les frais de l'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du plan de garantie.

²⁶ B-1.1.

²⁷ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

²⁸ CCAC S13-121002-NP, 26 avril 2014.



CONCLUSIONS

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

[125] **QUANT AU POINT 1 Fissures au mur porteur de la terrasse;**

[126] **ACCEUILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

[127] **DÉCLARE** que la dénonciation reçue le 27 octobre 2017 était à l'intérieur du délai de six mois de la découverte/manifestation d'un vice allégué (tenu pour avéré aux seules fins des présentes);

[128] **RENVOIE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une nouvelle décision sur le point 1 *Fissures au mur porteur de la terrasse* sur la base des présentes conclusions, incluant déterminer la date de la fin des travaux et agir en conséquence en vertu du *Règlement*;

[129] **QUANT AU POINT 2 Fissure sur le mur de fondation de la façade avant**

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

[131] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris 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 ;

[132] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris 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*.

Montréal, le 20 juin 2019



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC



Procureurs :

M^e Martina Bakula

Pour le Bénéficiaire

M^e Marc Baillargeon

Pour l'Administrateur

Autorités citées :

Grenier c. 9129-3704 Québec Inc. (Construction François Carignan) 2018 QCCQ 4566.

Courcy c. Construction François Moreau 2016 QCCQ 16454.

Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois) 2010 QCCS 2902 (Martin Castonguay, J.C.S.).

Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers) 2011 QCCA 214.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3^e éd., 2015.

Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.

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.

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

Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. La Garantie Habitation du Québec Inc. et 9119-3557 Québec Inc. 2018 QCCS 881 (Hon. Élise Poisson, j.c.s.).

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, 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

Jean-Louis Baudouin, *La prescription civile*, 7^e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 12 juillet 2013, Cour d'appel, 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 Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

Boulangier c. Développement Impérial JJ inc 2018 QCCA 1946.

Delli Quadri c. Antonacci 2018 QCCA 1466.

Daunais c. Farrugia, [1985] R.D.J. 223.

Syndicat des Copropriétaires du 716 Saint-Ferdinand et al. c. Développements TGB et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 1012106001, 15 avril 2011, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

Crystal Kaczowski vs. Les Constructions Arsenault & Frères Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. CCAC S10-020601-NP, 30 août 2010, 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.

Linda Jacques et al. et A.G.P. Couture et Fils et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S10-241202-NP, 5 septembre 2012, M^e Reynald Poulain, arbitre.

Brazeau c. Groupe Pro-Fab et La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (Décision intérimaire) CCAC S18-112901-NP et S18-120401-NP, 1^{er} mars 2019, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Dutil c. Constructions S.L. Marcoux et Garantie Abrisat SORECONI 1502040012, 8 septembre 2016, M^e Pierre Boulangier, arbitre.

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

Construction Dompat c. La Société des Vétérans Polonais de Guerre du Maréchal J. Pilsudski 2019 QCCA 926

Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Megantic c. Mignault 1928 RCS 389.

Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).

Valérie Hamelin c. Groupe Sylvain Farand inc. c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, CCAC S13-121002-NP, 26 avril 2014, M^e Jean Robert LeBlanc, arbitre.

