

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

---

**ENTRE :** **Syndicat de copropriété du Faubourg  
3 578 446**

Bénéficiaire

c.

**Habitations Trigone**

L'Entrepreneur

Et :

**Garantie Qualité Habitations**

L'Administrateur

No dossier CCAC S10-171101-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire : Monsieur Denis Roy

Pour l'Administrateur : Monsieur Normand Pitre

Pour l'Entrepreneur : Absent

Date de l'audience : 12 avril 2011

Date de la décision : 15 avril 2011

---

Description des parties :

Bénéficiaires

Syndicat de copropriété du faubourg 3 578 446  
a/s Denis Roy  
1146 du Faubourg  
Longueuil, Qc  
J4N 1S6

Entrepreneur

9125-5928 Québec Inc.  
Habitations Trigone  
a/s Jonathan Allain  
1981 Bernard-Pilon  
Beleil, Qc.  
J3G 4S5

Administrateur

La Garantie Qualité Habitation  
a/s Me Avelino De Andrade  
7400 boul. des Galeries d'Anjou  
bureau 200  
Anjou, Qc.  
H1M 3M2

## MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en date du 17 novembre 2010, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 29 novembre 2010.

Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée

## HISTORIQUE DU DOSSIER

L'immeuble est située au 1138 -1160 du Faubourg à Longueuil.

Le 13 janvier 2006 eut lieu la réception de la partie commune (pièce A-3).

Le 14 mai 2010, la Bénéficiaire envoie une dénonciation à l'Entrepreneur concernant les défauts constatés aux perrons ou balcons (Pièce D-1), dénonçant plusieurs défauts, reçue par l'Administrateur le 26 mai 2010 (Pièce D-3).

Le 19 octobre 2010, l'Administrateur rend sa décision (Pièce A-2).

Le 17 novembre 2010, le Bénéficiaire transmet un avis d'arbitrage, reçu par le CCAC le même jour.

Les pièces A-1 à A-3 contenues dans un cahier de pièces ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties – l'Administrateur a produit de plus l'Inventaire des pièces communiquées lors d'une demande d'arbitrage précédente datée du 11 août 2008 (coté A-5), contenant la réponse d'André Desjardins à sa liste de points à corriger, cotée A-4.

A l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces D-1 à D-8 qu'il avait préalablement soumises aux parties et D-9 (liste de points préparés par André Desjardins) à l'audience :

- D-1 Premier courriel et réponse à Habitations Trigone – 17 mai 2010
- D-2 Deuxième courriel et réponse – 19 mai 2010
- D-3 Plainte à l'Administrateur – 26 mai 2010
- D-4 Date de visite de l'Inspecteur – 21 septembre 2010
- D-5 Résolution du CA – 10 novembre 2010
- D-6 Photos des perrons
- D-7 Recherches, historique et conclusion
- D-8 Questions posées à deux fabricants de perrons en fibre de verre et réponses reçues

## FAITS PRÉLIMINAIRES

- [1] Le vendredi 4 février 2011 eut lieu une conférence téléphonique préparatoire à l'audience de l'arbitrage à laquelle ont participé les personnes mentionnées à la page « description des parties » de cette décision.
- [2] Au cours de cette conférence, le tribunal d'arbitrage a convenu avec toutes les parties en présence, soit Monsieur Denis Roy (pour le Bénéficiaire), Monsieur Jonathan Allain (pour l'Entrepreneur) et Me Alvino de Andrade (pour l'Administrateur) que l'audition de la cause aurait lieu le mardi 15 mars 2011 à 9 :30 chez le bénéficiaire.
- [3] Le lundi 7 février 2011, le Tribunal d'arbitrage envoyait par courriel à toutes les parties une ordonnance intérimaire, qui confirmait la date et le lieu de l'audition au paragraphe 1 :
1. L'audience de l'arbitrage aura lieu le mardi, 15 mars 2011, à 9:30, au domicile du bénéficiaire, 1146 du Faubourg, Longueuil, Qc. - chaque partie pourra être représentée par procureur, si elle le désire
- [4] Le mardi 15 mars 2011 était présent, en plus du soussigné, Monsieur Denis Roy. L'Entrepreneur et l'Administrateur étaient absents.
- [5] Vers 10 :00, l'arbitre soussigné a téléphoné à Monsieur Jonathan Allain (pour l'Entrepreneur) mais est tombé sur un répondeur. Il a téléphoné à Me Alvino de Andrade (pour l'Administrateur) qui demanda une remise, en ajoutant que l'Administrateur était prêt à assumer les frais du jour du Tribunal d'arbitrage et que la date du 12 avril 2011 à 9 :30 lui convenait ainsi qu'à l'inspecteur Normand Pitre. Monsieur Denis Roy a signalé qu'il était également disponible le 12 avril prochain.
- [6] Considérant qu'il s'agissait de la première demande de remise dans le dossier, et qu'aucune preuve de mauvaise foi lui a été soumise, le Tribunal d'arbitrage fit droit à la demande de remise pour le 12 avril mais fixa la date d'audition de façon péremptoire le mardi 12 avril 2011 à 9 :30 du matin au domicile du représentant du bénéficiaire, 1146 du Faubourg à Longueuil et condamna l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage occasionnés par la remise.
- [7] Le Tribunal d'arbitrage a envoyé un avis par courrier recommandé aux parties le 18 mars 2011 et tel qu'il appert du relevé de Postes Canada, il a été reçu par l'Entrepreneur le 21 mars 2011;
- [8] A l'ouverture de l'audience du 12 avril 2011, cette dernière fut suspendue, le temps pour les retardataires de se présenter ou de se manifester – l'audience s'est subséquemment déroulée du consentement des parties présentes en l'absence d'un représentant de l'Entrepreneur.

## FAITS

- [9] Le 17 mai 2010, le Bénéficiaire a informé l'Entrepreneur par courriel des faits suivants : (pièce D-1)

Objet : Perrons à refaire à cause de pourriture

[...]

Nous avons remarqué que 4 perrons menant à l'escalier sont en train de pourrir. Un des bouts du recouvrement de cette partie de perron a été coupé. Le bout coupé de cette partie de perron est gonflé et en train de pourrir. L'entrepreneur que vous avez mandaté de changer les poteaux soutenant les perrons, l'a remarqué en décapant les poteaux

[...]

- [10] Le 18 mai, l'Entrepreneur répond que le problème est dû à un défaut de suivi périodique, à des « conséquences dues à négligence » (partie de la pièce D-2).
- [11] Le 19 mai, le Bénéficiaire conteste le défaut d'entretien (partie de la pièce D-2).
- [12] Le 26 mai 2010, le Bénéficiaire produit une réclamation à ce sujet auprès de l'Administrateur (pièce D-3).
- [13] Le Bénéficiaire produit les photos des perrons en D-6, et le Tribunal soussigné a constaté de visu sur place la situation.

## LE DROIT

- [14] 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.

- [15] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause* (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public

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

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

adhèrent à son plan de garantie.

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

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

[16] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

[17] L'article 27 du *Règlement* indique l'étendu de la couverture de la garantie

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

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

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

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. [Nos soulignés]

[18] Tribunal d'arbitrage doit trancher la question suivante :

[18.1] La réclamation envoyée le 26 mai 2010 à l'Administrateur fut-elle hors délai?

[18.2] Le problème survenu aux perrons sont-ils un vice couverts par l'alinéa 5 de l'article 27 (des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil).

### Position du Bénéficiaire

[19] A l'audience le Bénéficiaire signale au Tribunal d'arbitrage que les perrons n'auraient jamais dû être coupés et, lorsque l'on coupe les perrons comme cela, ils doivent être scellés avec du fibre de verre, et l'Entrepreneur n'a pas protégé la coupe avec du fibre de verre.

[20] Dans le cas présent, l'Entrepreneur a calfeutré avec du Flextra et non avec du fibre de verre et pour cette raison, l'humidité est entrée à l'intérieur et a causé du dommage.

[21] Pour le Bénéficiaire, aucun calfeutrage ne peut remplacer du fibre de verre.

[22] Les perrons avaient été mal mesurés et avaient été coupés lors de la pose – ce n'est pas qu'ils furent coupés le problème, mais qu'ils n'ont pas été protégés adéquatement.

[23] Quant au défaut d'entretien allégué par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire affirme que ce n'est pas la cause du problème. Qui plus est, le Bénéficiaire ajoute que ces perrons sont vendus « sans entretien », ils ont normalement une durée de vie garantie pour 15 ans.

[24] Pour le délai de couverture de 3 ans prévu à l'article 27 du *Règlement*, il comprend que l'Administrateur a un *Règlement* à suivre, mais il considère qu'il n'a pas à être pénalisé pour 4 mois de dépassement du délai de 3 ans, n'ayant constaté le défaut qu'en mai 2010, quand la personne qui a changé les poteaux lui a signalé le problème, et pas avant.

[25] De plus, en 2006, le Bénéficiaire a fait inspecter les lieux nouvellement bâtis par un inspecteur professionnel.

[26] Bref, « il était impossible dans les trois ans de voir le problème de l'anomalie aussi sévère avec les balcons »

[27] Il ajoute qu'un vice de conception, de construction ou de réalisation, ce sont des défauts apparents ou non au moment de l'acquisition du bâtiment, affectant la solidité de celui-ci ou, surtout dans ce cas-ci, entraînant des inconvénients sérieux.

[28] Enfin, il souligne que le 29 septembre 2006, l'ancien représentant du Bénéficiaire André Desjardins avait envoyé une lettre qui, au point 27, mentionnait une déficience du calfeutrage aux balcons arrières entre les murs de l'édifice et les cabanons – sur ce point, l'Administrateur soumet que l'actuel président n'était pas présent en 2006 et soumet l'inventaire des pièces communiquées en date du 11

août 2008 lors d'une demande passée d'arbitrage, dans lequel on trouve, à la pièce A-4, une autre lettre du même Monsieur André Desjardins à l'effet qu'il jugeait le point 27 de « réparation satisfaisante » et que ce point 27 traitait d'un autre problème que celui en litige aujourd'hui.

#### Position de l'Administrateur

- [29] L'Administrateur reconnaît qu'en 2008 lors de sa première intervention pour cet immeuble, il n'y avait aucun signe apparent du problème des perrons.
- [30] Il ajoute que la garantie est une garantie limitée.
- [31] Il affirme « de toutes évidences, il y avait une malfaçon au niveau de certaines plate-formes », mais il resterait à déterminer s'il y a eu vice caché, sur quoi il ne se prononce pas.
- [32] Toutefois, comme le délai de couverture de trois ans est passé, la seule question qui lui reste à considérer était à savoir si c'était un vice de construction prévu à l'article 27 (alinéa 5), mais le problème n'a pas la gravité requise pour être ainsi qualifié.

#### Analyse et décision

- [33] Le plan de garantie prévoit que la garantie s'applique pendant 1 an en cas de malfaçon et 3 ans en cas de vice caché.
- [34] La réception des parties communes a eu lieu le 13 janvier 2006.
- [35] En mai 2010, la couverture du plan de garantie pour la malfaçon et les vices cachés était clairement échue.
- [36] En présence d'un *Règlement* d'ordre public, même si le problème est découvert après la durée de la couverture, le Tribunal d'arbitrage n'a pas la juridiction d'augmenter la durée de la couverture du plan de garantie, sur la base de l'équité puisqu'il ne s'agit nullement de « suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie »
- [37] Reste à déterminer si le problème des perrons pourrait être couvert par l'alinéa 5 de l'article 27 du *Règlement*.
- [38] L'alinéa 5 de l'article 27 du *Règlement* traitant de la notion de vice de construction affectant une partie commune d'une copropriété couverte par le plan de garantie réfère à l'article 2118 du Code Civil, il est bon de rappeler le texte de cet article :

À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus **de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux**, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

- [39] Pour que cet alinéa s'applique, il faut que le vice soit assez sérieux ou grave pour être susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble, ou le rendre impropre à sa destination.



[40] L'honorable Thérèse Rousseau Houle écrivait :

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.

ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347.

[41] Dans l'affaire *Syndicat de la copropriété du 1274 Gifford, Montréal et 153642 Canada Inc.* (Soreconi 070505001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre) il était question d'un manque d'imperméabilité d'une enveloppe extérieure d'un immeuble, le tribunal écrit :

[30] Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).

[31] Les décideurs qui m'ont précédé ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation de perte d'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

[32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.

[33] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y a danger d'écroulement de certaines parties.

[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.

[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à cours ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. [...]

[42] Dans la présente cause, faute de preuve à cet effet par le Bénéficiaire, il est impossible de qualifier de vice au sens de l'aliné 5 de l'article 27 du Règlement, le problème constaté aux perrons.

## CONCLUSIONS

[43] Pour ces motifs, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur qui a bien interprété le *Règlement* quant à la durée de la couverture du plan de garantie prévue aux alinéas 3 et 4 à l'article 27 et à l'absence de vice de construction au sens de l'alinéa 5 de l'article 27 en ce qui concerne le problème constaté aux perrons et de rejeter la demande du Bénéficiaire, le tout sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils de droit commun, ses recours quant aux perrons contre toute personne autre que l'Administrateur, sujets aux règles de droit commun incluant la prescription civile, à supposer qu'ils aient un tel recours.

## FRAIS

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

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

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

[45] 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 ».

[46] Vu les faits particuliers de cette cause, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, 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.

## PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

**REJETTE** la demande du Bénéficiaire;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 19 octobre 2010 à toutes fins que de droit;

**RÉSERVE** au Bénéficiaire ses recours pour le problème constaté aux perrons contre toute personne autre que l'Administrateur, devant les Tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit;

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

**CONDAMNE** l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier, y compris pour ceux de la remise de la première audition, moins le montant de \$50.

Montréal, le 15 avril 2011

---

**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
ARBITRE/CCAC

Jurisprudence citée :

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* (Cour d'appel, AZ-50285725 du 15 décembre 2004)

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

*Syndicat de la copropriété du 1274 Gilford, Montréal et 153642 Canada Inc.* (Soreconi 070505001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre)