

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 0.2)

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DOSSIER NO : S11-042101-NP

**FATIMA-ZOHRA TIKSRAIL
AMAR BOUMASSI**
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

C.
BÂTI-CONCEPT PLUS INC
(L'« ENTREPRENEUR »)

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	Monsieur Amar Boumassi Monsieur Majdi Ghazal
Pour l'Administrateur:	M ^e Stéphane Paquette Monsieur Marc-André Savage
Pour l'Entrepreneur:	Absent
Date d'audition:	22 août 2011
Date de la décision:	13 septembre 2011
Lieu de l'audition:	Palais de Justice de Laval 2800, boulevard Saint-Martin Ouest Laval (Québec) H7T 2S9 Salle 2.04

Description des Parties :**Bénéficiaire :**

Madame Fatima-Zohra Tiksrail
Monsieur Amar Boumassi
6712 rue Cadieux
Laval, Qc.
H7B 1G1

Entrepreneur :

Bâti-Concept Plus Inc.
Dernière adresse connue :
2330 rue Bélanger
Bureau 7
Montréal, Qc.
H2G 1C8

Administrateur :

Me Stéphane Paquette
Savoie Fournier
Contentieux de l'APCHQ
5930 boulevard Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc.
H1M 1S7

MANDAT ET JURIDICTION

Le Tribunal est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en date du 21 avril 2011, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 27 avril 2011.

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 situé au 6712 rue Cadieux, à Laval (Saint-François).

Le 2 octobre 2007, l'Entrepreneur passa un contrat de construction avec Hassan Mghafri (Pièce A-1).

Les premiers acquéreurs signent la réception des travaux le 27 janvier 2008.

Le 25 juin 2010, Mounia Aboukhalid et Hassan Mghafri vendent l'immeuble aux Bénéficiaires (Pièce A-3).

Le 25 juillet 2010, le Bénéficiaire envoie une « plainte pour vice de construction » à l'Entrepreneur et l'Administrateur (Pièce A-4).

Le 5 septembre 2010, les Bénéficiaires font une « demande de réclamation » à l'Administrateur, reçue par ce dernier le 10 septembre 2010 (Pièce A-6).

Le 20 janvier 2011, le Bénéficiaire fait parvenir à l'Administrateur une « réclamation concernant d'autres vices de construction », reçue par l'Administrateur le 24 janvier 2011 (Pièce A-7).

Le 21 mars 2011, l'Administrateur rend sa décision (Pièce A-8),

Le 21 avril 2011, les Bénéficiaires transmettent un avis d'arbitrage, reçu par le CCAC le même jour (Pièce A-9).

Le 27 avril 2011, le CCAC notifie la demande d'arbitrage aux parties (Pièce A-9).

Les pièces A-1 à A-10 ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties, la pièce A-2 étant le rapport d'expert des Bénéficiaires.

A l'audience, le Bénéficiaire a produit les photos cotées B-1 à B-13.

L'ABSENCE DE L'ENTREPRENEUR

- [1] Au début de l'audience, l'Administrateur et le Bénéficiaire ont fait l'admission suivante : les parties admettent que l'Entrepreneur et son administrateur sont disparus sans laisser d'adresse, ni de numéro de téléphone ni d'adresse de courriel.

LES FAITS

- [2] Les Bénéficiaires achètent le 25 juin 2010 un immeuble de Mounia Aboukhalid et Hassan Mghafri, immeuble pour lequel ce dernier avait signé un contrat de construction le 2 octobre 2007 et réception de l'immeuble le 27 janvier 2008 - ces derniers, premiers acquéreurs, étaient bénéficiaires d'un Plan de Garantie géré par l'Administrateur.
- [3] Avant l'achat du 25 juin 2010, les Bénéficiaires (actuels) mandatent un inspecteur en bâtiments, monsieur Majdi Ghazal, de The Inspection Home / La Maison de l'Inspection, pour procéder à une inspection pré-achat. L'Inspection a lieu le 28 mai 2010 (pièce A-2).
- [4] Monsieur Majdi Ghazal a témoigné lors de l'audience et a été qualifié par le Tribunal de témoin expert en inspection de bâtiments.
- [5] Le Bénéficiaire Amar Boumassi participe à l'inspection, il discute verbalement avec l'inspecteur en bâtiments des observations de ce dernier.
- [6] Avant l'achat, les Bénéficiaires reçoivent le rapport d'inspection (pièce A-2) et en communiquent les résultats au premier acquéreur Hassan Mghafri : ce dernier leur aurait répondu qu'il n'était pas au courant des points considérés comme vices cachés par l'inspecteur en bâtiments, mais vu que le Plan de Garantie spécifie qu'il couvre le deuxième acquéreur, ce dernier pourra exercer ses recours sous la garantie contre l'Administrateur du Plan pour les vices découverts avant l'achat. Le premier acquéreur n'a pas témoigné à l'audience.
- [7] Un mois après l'achat, soit par lettre datée du 25 juillet 2010 envoyée à l'Entrepreneur et l'Administrateur et reçue par l'Administrateur le 4 août 2010 (pièce A-4), les Bénéficiaires envoient la dénonciation suivante :

Objet : Plainte pour vice de construction

[...] Le 25 juin 2010, j'ai acheté la maison situé au [...] La maison a été construite par votre entreprise en 2008, pour le compte du vendeur Mr. Hassa Mghafri[...] enregistré sous la garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ.

L'Offre d'achat conclue, une inspection complète a été entreprise par un inspecteur en bâtiment agréé. Les conclusions du rapport d'inspection démontrent des vices de construction dans le bâtiment et le non respect du code du bâtiment en vigueur au Québec dans l'exécution de certains travaux.

- Selon ce rapport voici ces vices de construction qui font partie de la responsabilité du constructeur : (notre ajout : suivent 12 points – nous y reviendrons) [...]

Ceci n'est qu'une partie des points importants manquants ou mal faits, un rapport exhaustif de l'inspection sera fourni au moment opportun pour une analyse profonde.

Considérant certains vices cités dans ce rapport très critiques, qui peuvent altérer l'état général de la maison. Veuillez me répondre dans les plus brefs délais [...]

[8] Les Bénéficiaires constatent aussi un problème de dénivèlement du terrain mais n'envoient pas d'avis à cet effet à l'Administrateur, croyant alors que cela ne serait pas couvert car il s'agissait strictement d'un problème de terrassement.

[9] En octobre 2010, les Bénéficiaires mandatent un entrepreneur pour régler ce dernier problème. Après les travaux de cet entrepreneur, les Bénéficiaires considèrent par la suite que ce problème était couvert par la garantie et en avise par écrit l'Administrateur par lettre du 20 janvier 2011 (pièce A-7) :

Suite à vos recommandations lors de votre visite d'inspection de ma résidence en date du 07 Décembre 2010, je vous fais parvenir par écrit ma réclamation concernant d'autres vices de construction que vous avez constaté sur place lors de cette visite et qui n'ont pas été mentionnés dans ma première réclamation : [...]

*Porte de coté pour entrée du sous-sol trop basse par rapport au niveau du sol, une dénivellation minimum de 6 pouces doit être observée selon le code du bâtiment. Ce problème a été constaté en redressant la pente négative du terrain par un entrepreneur
Conséquence observée : détérioration du cadrage de bois de la porte et fissure sur le crépi en plus du risque d'infiltration d'eau dans le sous-sol.*

[...] (notre ajout : suivent deux autres points).

[10] L'Administrateur rend une décision le 21 mars 2011, refusant (nous y reviendrons) de considérer les points 3 à 15 comme étant des vices cachés, rejetant le point 16 comme exclu de la garantie, et remet sa décision pour la question d'infiltration d'eau (point 17);

[11] Les Bénéficiaires demandent la révision de cette décision par arbitrage le 21 avril 2011.

[12] L'Administrateur rend une décision favorable aux Bénéficiaires sous le point 17 (infiltration d'eau) le 24 mai 2011, décision qui ne fait pas l'objet d'une demande d'arbitrage.

Les faits

L'inspection supplémentaire a permis de constater une progression des dommages consécutive à une infiltration d'eau à la section de mur située sous la fenêtre avant de la chambre située au-dessus du salon.

Il a été également constaté la présence de dommages aux sections de plafond situées de part et d'autre de la section en baie du salon, de même qu'à une section de mur extérieur située à proximité du foyer.

Analyse et décision (point 17) :

De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec le point 17 rencontrent tous les critères du vice caché.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

- [13] Lors de l'audience de l'arbitrage, les Bénéficiaires se sont désistés des réclamations quant aux points 9, 11 et 15.

LES POINTS EN LITIGE QUI SONT
DANS LE RAPPORT D'INSPECTION PRÉ-ACHAT SELON LE BÉNÉFICIAIRE

- [14] Le Tribunal note d'abord que, même si la dénonciation datée du 25 juillet 2010 a pour « Objet : Plainte pour *vice de construction* », et celle du 20 janvier 2011 spécifie que la réclamation concerne « d'autres *vices de construction* », l'Administrateur a rejeté les points 3 à 14 sur la base que ces vices ne rencontraient pas les critères de *vice caché*.
- [15] Le point 3 – ventilation du vide sous toit – le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.3, point 3, du rapport d'inspection pré-achat (pièce A-2), rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [16] Le point 4 – Chantepleures obstruées - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.7, point 10, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [17] Le point 5 – Tablette de fenêtre – joints de mortier- le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.5, point 7, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [18] Le point 6 – revêtement acrylique – aucun élément permettant une ventilation derrière le revêtement n'ayant été installé - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.8, point 12, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [19] Le point 7 – crépi dans la fondation – fissures et détachements - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.6, point 8 et une autre photo à la page 10.8, point 12, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [20] Le point 8 – jonction acrylique et maçonnerie – calfeutrage inadéquat - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.8, point 12, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [21] Le point 10 – système de plomberie – installation inadéquate – bruits d'impact - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.12, point 23, et

page 10.13, point 27, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».

- [22] Le point 12 – prise électriques aux cuisines – nombres insuffisants de prises au-dessus des comptoirs de cuisine par rapport au nombre prévu par pieds linéaires pour une cuisine « expected to have 1 outlet per 3 linear feet of counter space » - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.11, point 21, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [23] Le point 13 - prise électrique pour laveuse- absence de disjoncteur intégré - le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.13, point 26, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».
- [24] Le point 14 – Boîte de jonction électrique – fixation inadéquate – le Bénéficiaire a témoigné que ce point se retrouvait à la page 10.16 point 34, du rapport d'inspection pré-achat, rejeté par l'Administrateur comme « ne rencontrant pas tous les critères de vice caché en ce sens qu'elles ne sont pas de nature à rendre le bien impropre à l'usage ».

LE POINT EN LITIGE NON EXPRESSÉMENT MENTIONNÉ DANS LE RAPPORT D'INSPECTION PRÉ-ACHAT D'APRÈS LE BÉNÉFICIAIRE

- [25] Quant au point 16 – le dégagement de la porte – le Bénéficiaire dit que ce point n'est pas dans le rapport d'inspection pré-achat; quand on lui demande s'il n'y a pas un lien avec le point 5 de la page 10.4 quant à la pente négative du sol près de l'immeuble, il dit que « on ne le voit pas bien » à cette page, et que même si le point 16 pouvait avoir une certaine relation avec le point 5 du rapport pré-achat, il n'est pas expressément mentionné.

LE DROIT

- [26] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'article 19 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.

[27] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, 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 [...]

QUESTIONS EN LITIGE

[28] Le Tribunal d'arbitrage doit trancher les questions suivantes :

[28.1] En achetant un immeuble après une inspection pré-achat qui signale la présence de vices, les Bénéficiaires, acquéreurs subséquents, peuvent-ils invoquer la couverture du Plan de Garantie pour vices cachés prévue à l'alinéa 10(4) du *Règlement* d'une part et, en cas de réponse positive, peuvent-ils l'invoquer spécifiquement pour les points 3 à 14 (sauf les points 9 et 11), d'autre part?

[28.2] En achetant un immeuble après une inspection pré-achat qui signale la présence de vices, les Bénéficiaires, acquéreurs subséquents, peuvent-ils invoquer la couverture du Plan de Garantie pour vices de construction ou de conception prévue à l'alinéa 10(5) du *Règlement* et, en cas de réponse positive, peuvent-ils l'invoquer spécifiquement pour les points 3 à 14 (sauf les points 9 et 11)?

[28.3] Le fait d'entreprendre des travaux pour le niveau du terrain sans avoir envoyé de réclamation au préalable (pré-avis) à l'Administrateur est-il fatal au recours des Bénéficiaires pour le dégagement de la porte (point 16)?

Points 3 à 14 (sauf les points 9 et 11)**La couverture du Plan de Garantie pour les vices cachés au sens de l'alinéa 10(4) du Règlement**Le Règlement

[29] Dans le présent cas, la réception de l'immeuble a eu lieu le 27 janvier 2008 et les Bénéficiaires ont acheté l'immeuble le 25 juin 2010 (pièce A-3).

[30] L'alinéa 10(4) du *Règlement* stipule que la garantie couvre les vices cachés découverts dans les trois ans suivant la réception et dénoncés à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans les délais :

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;

[31] L'Article 16 du *Règlement* indique que

La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.

La position des parties**Bénéficiaires**

[32] Le dépliant explicatif du Plan de garantie, ainsi que le contenu de la garantie, fournis par l'Administrateur, indiquent clairement que le deuxième acheteur se voit transférer la couverture du Plan de garantie.

[33] Si l'Administrateur vient maintenant affirmer pendant l'arbitrage que les règlements empêchent cela, il aurait dû en informer préalablement les acheteurs.

[34] Pour les Bénéficiaires, la couverture du Plan de garantie est transférée lors de la vente, les acheteurs subséquents ont les mêmes droits que l'acheteur précédent – ici, les vices étaient cachés, pas connus du premier acheteur et c'est le second acquéreur qui a découvert les vices cachés – le premier acheteur lui a dit : « tu trouves les vices cachés, je te donne les droits de la garantie de poursuite contre l'APCHQ ».

[35] Conclusion des Bénéficiaires : les vices connus par eux avant leur achat sont couverts comme vices cachés par le Plan de Garantie car inconnus du premier acquéreur avant qu'ils l'en informent.

Administrateur

[36] L'Administrateur admet que le *Règlement* prévoit que le second acquéreur bénéficie de la couverture du Plan de garantie du premier acquéreur, mais le problème est qu'ici, les seconds acquéreurs connaissaient, d'abord verbalement par l'inspecteur en bâtiments, puis par écrit dans le rapport d'inspection pré-achat, tous les vices et malfaçons avant d'acheter l'immeuble.

[37] Pour l'Administrateur, le Plan de garantie est une caution des obligations de l'Entrepreneur et on ne peut pas poursuivre l'Entrepreneur d'origine quand on a connaissance des vices et malfaçons au moment de l'achat; si on n'a pas de recours contre notre vendeur pour vices et malfaçons cachés quand ces vices et malfaçons sont connus, on n'a pas de recours non plus contre l'Entrepreneur.

[38] Pour l'Administrateur, un deuxième acheteur qui achète en toute connaissance de cause, ne peut se retourner ni contre son vendeur, ni contre l'entrepreneur de ce dernier.

[39] L'Administrateur ajoute que sa position quant à la transmission de la couverture pour les vices qui se retrouvent dans le rapport pré-achat ne couvre pas les deux points suivants :

[39.1] l'infiltration d'eau identifiée et objet de la décision du 24 mai 2011 (abordée plus loin);

[39.2] le nivellement du terrain et le dégagement de la porte (abordés plus loin).

[40] L'Administrateur admet ne pas avoir de jugements à soumettre qui ont abordé cette question spécifiquement à la lumière du *Règlement*.

[41] L'Administrateur soumet l'arrêt de la Cour d'appel dans *Hay c. Jacques* (REJB 99-14298) qui a traité de ventes subséquentes :

[29] Dans un autre ordre d'idées, il y a lieu de préciser que le recours direct du sous-acquéreur contre les vendeurs antérieurs est assujéti aux conditions énoncées par le législateur en cette matière. En particulier, celui-ci devra notamment établir, **pour chacun d'entre eux, que le vice était caché et qu'il existait lors de la vente, qu'il était inconnu de l'acheteur**, etc. [...] (nos soulignés)

[42] Le Tribunal ajoute que dans le cas en litige devant la Cour d'appel dans *Hay c. Jacques*, le sous-acquéreur avait découvert le vice caché **après** qu'il l'avait acheté du premier acquéreur.

[43] L'Administrateur soumet un texte de doctrine de Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité et la reconnaissance judiciaire du recours direct en matière immobilière*¹, et le passage suivant :

La juge Thibault (notre ajout : dans *Hay c. Jacques*) a pris soin de préciser que le succès d'un recours direct en garantie de qualité est soumis au respect des « conditions énoncées par le législateur en cette matière, [notamment] [...] que le vice était caché, existant au moment de la vente, qu'il était inconnu de l'acheteur, etc. » et ce, pour chaque vente à l'endroit de laquelle la sanction de la garantie est demandée. La juge Thibault avait également évoqué l'avantage du recours direct dans l'hypothèse où le vendeur immédiat « n'est pas tenu à l'obligation de garantie ». Ce commentaire soulève la question de la « vente de référence » appropriée à l'analyse de la garantie. Nous avons déjà écrit que, pour ce qui est de l'application directe en matière de meubles, l'article 1730 autorise le Tribunal d'utiliser la dernière vente au sous-acquéreur comme la vente de référence, sauf pour la condition d'antériorité du vice qui relève toujours de la vente du vendeur en cause.

[44] L'Administrateur soumet également un jugement de la Cour du Québec impliquant des acheteurs successifs dans *Compagnie d'assurances ING du Canada c. Gervais* (AZ-50509472, juge Marie Michelle Lavigne, Cour du Québec, 7 juillet 2008), affaire où il y avait achat d'un immeuble avec renonciation expresse de la garantie légal prévue au Code civil : cette affaire se distingue donc du cas qui nous est soumis.

[45] En réponse à ce dernier jugement, même s'il n'y a pas de renonciation expresse de la garantie dans le présent litige, le Tribunal ajoute accessoirement qu'une décision arbitrale a déjà traité d'une question de renonciation expresse à la garantie lors de l'achat de l'immeuble, renonciation jugée invalide à cause de l'article 140 du Règlement, affaire qui se distingue également du présent litige – *Champagne c. Groupe Lagacé Habitations et Garantie Qualité Habitation* (23 juillet 2007, Soreconi 070402001, Alcide Fournier, arbitre).

[9] Selon le procureur de l'administrateur, l'acheteur des immeubles a renoncé à ses droits en consentant, devant notaire, à la clause suivante :

« Non GARANTIE

Nonobstant ce qui est stipulé en la présente, la présente vente est consentie sans garantie quelconque tant en ce qui concerne l'état de la propriété et sa situation locative que les titres à la propriété, telle vente étant consentie aux risques et périls de l'acquéreur, tel que précité dans les promesses d'achat qui ont précédé le présent acte. »

[...]

[47] Le règlement prévoit :

140. Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. [...]

¹ Développements récents en droit immobilier, 2000, 135, Service de la Formation permanente, Barreau du Québec, Les Éditions Yvon Blais, p. 2 (aux pages 11 et 12). L'Administrateur a également soumis à cet effet un extrait du livre du même auteur, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 164 à 184.

[49] Ainsi, la convention privée signée devant le notaire ne peut modifier le règlement sur le plan de garantie et doit être considérée nulle et non avenue pour les fins dudit règlement.

Décision quant à la couverture du Plan de Garantie pour les vices cachés au sens de l'alinéa 10(4) du *Règlement*

[46] Dans le présent cas,

[46.1] la réception de l'immeuble a eu lieu le 27 janvier 2008 par les premiers acquéreurs et les Bénéficiaires ont acheté l'immeuble le 25 juin 2010 (pièce A-3).

[46.2] la couverture du Plan de garantie pour les vices cachés d'après l'alinéa 10(4) du *Règlement* se transmet au second acquéreur par le biais de l'article 16 du *Règlement*, *Règlement* que la Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public (voir ci-haut).

[47] Il convient donc d'examiner en quoi consiste la couverture pour les vices cachés d'après l'alinéa 10(4) du *Règlement* qui se transmet au second acquéreur par le biais de l'article 16 du *Règlement* :

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;

[48] L'alinéa 10(4) du *Règlement* traite de la couverture du vice caché « au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil », ce dernier article stipulant que l'entrepreneur est tenu, aux « mêmes garanties que le vendeur », dont renvoie lui aussi à l'article 1726.

[49] Il est impossible en droit de qualifier de caché, un vice qui est connu :

[49.1] l'article 1726, deuxième paragraphe, du Code Civil se lit comme suit :

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[49.2] Jeffrey Edwards, dans *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*², écrit (page 170):

370. Le vice connu de l'acheteur n'est pas un vice caché. Seul le vice que ce dernier ignore peut recevoir cette qualification [...] Le Code civil du Québec, pour sa part, la codifie en écartant formellement le « vice caché connu de l'acheteur » [...]

² Montréal, Wilson & Lafleur, 2008.

[50] La Cour suprême du Canada, en 2007, affirme dans l'arrêt *ABB c. Domtar* (2007 C.S.C.) que l'un des critères en matière de recours pour vices cachés est que le vice est inconnu de l'acheteur au moment de la vente :

42 [...] Ainsi, plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice affectant ce bien est susceptible d'être considéré comme apparent. Le vice apparent est celui que l'acheteur a décelé ou qu'il aurait pu déceler au moment de la vente en raison de ses connaissances (art. 1523 C.c.B.C. et art. 1726, al. 2 C.c.Q.). Cette exigence impose donc à l'acheteur une obligation de se renseigner en procédant à un examen raisonnable du bien. Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente. [...]

50 [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. (nos soulignés) [...]

3.6.1.5 *Vice inconnu de l'acheteur*

54 Il ne suffit pas que le vice soit caché. Il faut encore qu'il soit inconnu de l'acheteur, comme l'exige l'art. 1522 *in fine* C.c.B.C. Ce caractère s'évalue en fonction d'une norme subjective [...] (nos soulignés)

[51] Il est déjà établi en droit québécois que la responsabilité pour les vices cachés existe en cas de vente(s) successive(s) pour autant que ce vice existe, donc pour autant que le vice soit caché et inconnu de l'acheteur, au moment de la vente concernée par le litige. Dans l'affaire *Roco Industrie Inc. c. Sterling Combustion Inc.*, (15 novembre 2004, Honorable juge Jacques Dufresne, AZ-50282053) la Cour supérieure se prononce ainsi :

[41] Ainsi, en cas de ventes successives, le sous-acquéreur (entendre le dernier acquéreur) a le choix, soit de poursuivre son propre vendeur en garantie, soit de poursuivre directement le vendeur d'origine ou tout vendeur intermédiaire **pour autant que le vice existait lors de la vente concernée**. (nos soulignés)

[52] Huit ans avant l'arrêt de la Cour suprême dans *ABB c. Domtar*, la position majoritaire de la Cour d'appel dans *Hay c. Jacques* (REJB 99-14298) était à cet effet :

[29] Dans un autre ordre d'idées, il y a lieu de préciser que le recours direct du sous-acquéreur contre les vendeurs antérieurs est assujéti aux conditions énoncées par le législateur en cette matière. En particulier, celui-ci devra notamment établir, **pour chacun d'entre eux, que le vice** était caché et qu'il existait lors de la vente, qu'il **était inconnu de l'acheteur**, etc. [...]

[53] Il est clair en droit que « le vice connu de l'acheteur n'est pas un vice caché » et que c'est la connaissance des seconds acheteurs qu'il faut considérer ici.

[54] L'argument d'une mauvaise interprétation par les Bénéficiaires de la brochure de l'Administrateur ou du droit en vigueur, ou bien l'allégation de représentations de la part du premier acquéreur (qui n'a pas témoigné à l'audience), ne sont pas une base juridique de réclamation contre l'Administrateur.

- [55] Malgré la bonne foi des Bénéficiaires, et tout la sympathie que le Tribunal pourrait avoir à leur endroit, le Tribunal d'arbitrage est dans l'obligation d'appliquer le droit en vigueur, tel que défini par la Cour suprême du Canada, la Cour d'appel du Québec et la Cour supérieure du Québec.
- [56] Le Tribunal d'arbitrage se doit donc d'affirmer que la couverture du Plan de garantie pour vices cachés, sous l'article 10 alinéa (4) du *Règlement*, ne couvre pas les vices qui sont à la connaissance du sous-acquéreur au moment de l'achat par ce sous-acquéreur.
- [57] Accessoirement, et en précisant que chaque cas est un cas d'espèce, la découverte de vices cachés lors d'une inspection pré-achat d'un second acquéreur ne fait pas perdre tout recours sous le *Règlement*. Par exemple, quant au premier acquéreur, la Cour d'appel a souvent décidé que la vente d'un premier acquéreur à un second ne faisait pas perdre le droit du premier acquéreur à poursuivre son vendeur pour vices cachés. La Cour d'appel l'a réitéré récemment en 2010 dans l'affaire *Koca c. Méthot* 2010 QCCA 419, AZ-50615430
- [1] La Cour considère qu'il est de jurisprudence constante que le droit à des dommages pour vices cachés est un droit personnel qui ne se perd pas du fait de la revente d'un immeuble.
- [58] Sous réserve des points expliquant les infiltrations d'eau reconnues dans la décision de l'Administrateur du 24 mai 2011, abordés plus loin, considérant la connaissance lors de la vente par les Bénéficiaires - sous-acquéreurs des vices mentionnés aux points 3 à 14 (sauf 9 et 11 qui font l'objet d'un désistement) objets du présent arbitrage, le Tribunal d'arbitrage se doit de conclure ce qui suit :
- [58.1] l'article 16 du *Règlement* n'a pas pour effet de transmettre une couverture du Plan de Garantie pour les vices cachés au sens de la garantie prévue à l'alinéa 10(4) du *Règlement* pour des vices connus par l'acquéreur subséquent au moment de la vente à cet acquéreur subséquent, puisque les vices connus par l'acquéreur subséquent lors de cette vente ne sont pas couverts par l'alinéa 10(4) du *Règlement* ;
- [58.2] l'article 16 du *Règlement* a eu pour effet de transmettre aux Bénéficiaires – acquéreurs subséquents une couverture pour les vices cachés au sens de la garantie prévue à l'alinéa 10(4) du *Règlement* pour les vices qui leur étaient cachés au moment de leur achat, au sens des dispositions de l'article 1726 du Code civil ; et
- [58.3] les points 3 à 14 (sauf 9 et 11 pour lesquels il y a eu désistement) ne jouissent pas de la couverture du Plan de garantie pour vices cachés au sens de l'alinéa 10(4) du *Règlement* puisqu'ils étaient connus des Bénéficiaires – acquéreurs subséquents au moment de leur achat.
- [59] La conclusion est différente pour la garantie pour les vices de constructions prévue à l'alinéa 10(5) du *Règlement*, qui est une garantie indépendante et supplémentaire à celle prévue à l'alinéa 10(4) du *Règlement*.

La Couverture pour vice de construction ou conception au sens de l'alinéa 10(5) du *Règlement*

Le *Règlement*

[60] Dans le présent cas,

[60.1] la réception de l'immeuble a eu lieu le 27 janvier 2008 et les Bénéficiaires ont acheté l'immeuble le 25 juin 2010 (pièce A-3).

[60.2] la couverture du Plan de garantie pour les vices de construction selon l'alinéa 10(5) du *Règlement* se transmet au second acquéreur par le biais de l'article 16 du *Règlement*, *Règlement* que la Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public (voir ci-haut).

[61] Il convient donc d'examiner en quoi consiste la couverture pour les vices de construction d'après l'alinéa 10(5) du *Règlement* qui se transmet au second acquéreur par le biais de l'article 16 du *Règlement*.

[62] L'article 10 (5) du *Règlement* stipule que la garantie couvre les vices suivants :

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. (nos soulignés)

[63] En matière de vice de conception, de construction, ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, couvert par l'alinéa 10(5) du *Règlement*, la connaissance du second acquéreur d'un tel vice n'a pas pour effet d'empêcher la transmission de la couverture du Plan de garantie pour ce vice au second acquéreur sous l'article 16 du *Règlement*.

[64] Le Tribunal d'arbitrage doit appliquer les termes du *Règlement* en ce qui concerne la couverture prévue à son alinéa 10(5).

[65] L'alinéa 10(5) du *Règlement* parle de vice au sens de 2118 du Code Civil, et à l'article 2119, il est fait mention de la responsabilité, d'une part, *envers le client, et non de l'acheteur*, et, d'autre part, il n'est nullement écrit que la connaissance est une cause d'exclusion de la responsabilité :

2118. 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.

2119. L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux.

L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

[66] Jean-Louis Baudouin écrit³ :

Alors que le Code civil du Bas-Canada désignait le créancier de l'obligation légale de réparation sous le terme générique de « propriétaire », le Code civil, dans le chapitre sur le contrat d'entreprise, utilise le terme « client », ce qui peut sembler, à première vue, plus restrictif, puisque ce terme ne désigne que le cocontractant, lequel n'est pas nécessairement aussi le propriétaire de l'immeuble. On note cependant que la terminologie utilisée par le législateur aux articles 2118 et s. C.c. pallie le problème et permet d'étendre le recours à toute personne qui est propriétaire de l'immeuble. Ce droit est donc l'accessoire de la transmission du bien (renvoi 156) et le suit en quelques mains qu'il passe, si les conditions d'exercice sont remplies et l'action intentée dans le délai prévu par la loi.[...] (renvoi 156 [...]) Finalement, la transmission de droits à l'acquéreur subséquent est également reconnue dans certains programmes de garantie de l'industrie, notamment pour les maisons neuves de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ) qui prévoit que l'acquéreur subséquent peut également se prévaloir de cette dernière pour le terme à courir).

[67] Rappelons que les tribunaux ont jugé que les dispositions de l'article 2118 C.c.Q. étaient tout autant d'ordre public, voir la Cour d'appel *Syndicat de Beaujours c. Leahy* 2009 QCCA 454, paragraphe [23] : « L'article 2118 C.c.Q. est une disposition d'ordre public [...] »;

[68] Dans une affaire de vente successive, la Cour supérieure dans *CDL 7000 Holdings c. Scanaxa et al* (honorables Jean-Yves Lalonde, 10 juin 2004, 2004 CanLII 20726) a déjà jugé que le recours pour perte de l'ouvrage prévu à l'article 2118 était indépendant et complémentaire à la garantie de qualité pour vice caché :

[54] Parkview et Deslauriers ont plaidé que l'existence d'un recours direct contre le constructeur-vendeur (art. 1730 C.c.Q.) avait pour effet de rendre inutile la responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage prévue aux articles 2118 et ss C.c.Q. Il n'en est rien. La garantie légale de cinq ans (art. 2118 C.c.Q.) est indépendante et complémentaire. Elle s'ajoute à la garantie de qualité qui est pour sa part de nature conventionnelle en ce qu'elle découle d'une vente.

³ *La responsabilité civile*, 7^e édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II, p. 251, 2-266.

[69] Dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* (15 juillet 2008, honorable Hélène Langlois, 2008 QCCS 3274) la Cour supérieure,

[69.1] était saisie d'une requête en révision judiciaire d'une décision arbitrale sur un recours de sous-acquéreurs sous l'alinéa 10(5) du *Règlement*;

[69.2] les sous-acquéreurs étaient au courant de ces vices lors de l'achat; et

[69.3] la Cour a approuvé la conclusion de l'arbitre à l'effet que le second acquéreur d'un immeuble, pour lequel le premier acquéreur avait dénoncé des vices de construction, devenait bénéficiaire de la garantie sous l'alinéa 10(5) du *Règlement*.

[70] Voici d'abord un extrait de la sentence arbitrale *Raymond et Marleau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Les Habitations Sylvain Ménard Inc.* (Henri P. Labelle, arbitre, 6 mars 2007, rectifiée le 23 avril 2007, CCAC S06-0902-NP) :

16. Concernant le point 9 b), Serge Crochetière demande aux Bénéficiaires de soumettre le contrat d'achat entre eux et la propriétaire d'origine, Irene Keller, de qui ils ont acheté la maison. Josée Raymond acquiesce et il fait la lecture d'une clause spéciale dans ce contrat, datée du 25 mai 2005 : "*Le Vendeur et l'Acheteur conviennent que nonobstant l'article 1456 du Code civil du Québec, l'Acheteur assume les risques liés à la propriété à compter des présentes.*" De ce fait dit-il, ils ont acheté la maison à leurs risques et péril en renonçant à tout recours. De plus ils étaient au courant des problèmes dont était affectée la maison, car ils disposaient d'un rapport qu'ils avaient commandé à l'architecte Jean Bluteau. Ce rapport décrivait l'état de la maison lors de l'inspection que l'architecte en avait faite le 17 février 2005.

[71] La Cour supérieure, dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle* (honorable Hélène Langlois, 2008 QCCS 3274, 15 juillet 2008), accepte la position de l'arbitre au sujet de la transmission de la garantie pour vice de construction sous l'alinéa 10(5) du *Règlement* malgré la connaissance de ces vices par les acheteurs :

ANALYSE

[67] Il s'agit d'une réclamation en vertu de l'article 10 alinéa 5 du *Règlement* [...]

[55] L'arbitre devait d'abord déterminer si les mis en cause sont des bénéficiaires en vertu du *Règlement* et, par voie de conséquence, sont autorisés à demander la révision de la décision arbitrale.

[56] Il lui fallait à cet égard notamment interpréter les dispositions du *Règlement* concernant sa compétence juridictionnelle soit celles destinées à circonscrire et autoriser son champ d'activités.

[57] La norme de la décision correcte doit être appliquée dans les cas où la compétence du décideur est en cause.

[58] En ce qui concerne la conclusion de l'arbitre à l'effet que les mis en cause sont des bénéficiaires du Plan, l'article 1442 du *Code civil du Québec* stipule :

1442. Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.

[...]

[61] De tels droits incluent ceux découlant du Plan.

[62] Les mis en cause en achetant l'immeuble en sont devenus bénéficiaires.

[63] Quant à l'argument de la demanderesse à l'effet que, vu les termes du contrat de vente intervenu entre Madame Keller et les mis en cause, ceux-ci ont renoncé à leurs droits en vertu du Plan, la demanderesse réfère à la clause spéciale au contrat laquelle prévoit que « Le vendeur et l'acheteur conviennent que nonobstant l'article 1456 du *Code civil du Québec*, l'acheteur assume les risques liés à la propriété à compter des présentes ».

[64] Cette clause est sans effet vu l'article 140 du Règlement qui énonce que : « Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. » [...]

[72] Jean-Louis Baudouin affirme que le critère en matière de vices de construction n'est pas l'apparence mais la gravité du vice⁴

Apparence – Enfin, la loi, reproduisant là encore le droit jurisprudentiel antérieur, ne fait aucune distinction selon que le défaut est apparent ou caché. Le critère n'est donc pas l'apparence, mais bien la gravité du défaut, eu égard aux conséquences qu'il peut avoir sur la solidité de l'ouvrage. Il faut toutefois noter, à cet égard, que l'article 2103 C.c. rend la notion de vice caché applicable à l'entrepreneur dans certains cas.

[73] Considérant

[73.1] l'absence de référence à la connaissance du vice par l'acheteur aux articles 2118 et 2119 du Code civil,

[73.2] la position de la Cour d'appel du Québec à l'effet que ces dispositions sont d'ordre public,

[73.3] les jugements de la Cour supérieure confirmant

[73.3.1] qu'il s'agit d'un recours indépendant et complémentaire de celui pour vices cachés,

[73.3.2] la décision d'un arbitre à l'effet que la couverture sous l'alinéa 10(5) du *Règlement* est transmise à l'acquéreur subséquent même s'il est au courant du vice au moment de la vente,

[73.4] l'opinion de l'honorable juge Jean-Louis Baudouin,

le Tribunal d'arbitrage conclut que les Bénéficiaires sont couverts par la garantie prévue à l'alinéa 10(5) du *Règlement* pendant la durée de cette garantie, pour les vices de construction même s'ils étaient au courant de ces vices au moment de l'achat.

⁴ *La responsabilité civile*, 7^e édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II, p. 263, 2-281.

Les points en l'espèce

- [74] Le Tribunal d'arbitrage doit analyser les points 3 à 14 (sauf 9 et 11) pour voir s'ils constituent des vices de construction ou de conception au sens de l'alinéa 10(5) du *Règlement*, donc de l'article 2118 du Code civil, à moins qu'ils ne soient la cause des infiltrations d'eau reconnues dans la décision de l'Administrateur du 24 mai 2011, qui seront abordés ci-après.
- [75] Pour la Cour supérieure dans *Les Habitations Sylvain Ménard* mentionné ci-haut, les conditions donnant ouverture à la garantie sont les suivantes :
- [67] Il s'agit d'une réclamation en vertu de l'article 10 alinéa 5 du Règlement lequel prévoit que la garantie couvre :
- 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.
- [68] Les conditions donnant ouverture à la garantie sont donc les suivantes :
- [69] – les vices doivent correspondre à des vices au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*;
- [70] – ces vices doivent être apparus dans les cinq ans suivant la fin des travaux et
- [71] – ils doivent avoir été dénoncés à l'entrepreneur ou à l'administrateur dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six mois de leur découverte ou connaissance.
- [76] Selon la Cour d'appel dans *Silo Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils* (21 juin 2004, 500-09-012977-021), le Bénéficiaire doit prouver perte de l'ouvrage et que celle-ci résulte d'un vice de construction :
- [25] [...] Il s'agit plutôt, à mon avis, d'un contrat d'entreprise régi par l'article 2118 du *Code civil du Québec* qui établit une présomption de responsabilité de l'entrepreneur.
- [26] En l'espèce, pour bénéficier de cette présomption, l'intimée devait démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction.
- [77] Si le vice de construction porte sur un élément important du bâtiment au point d'en affecter la solidité ou l'utilité, il y a ruine partielle. Dans l'arrêt *Ain & Zakuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée*⁵, la Cour d'appel affirme au sujet de l'article 1688 du Code civil du Bas Canada, aujourd'hui article 2118 C.c.Q. :

⁵ [1993] R.L. 497 (C.A.), AZ-92012102, J.E. 92-1666.

Y a-t-il eu ruine du bâtiment ?

La portée de l'article 1688 C.c.B.C. a évolué et la jurisprudence la plus récente de la Cour est à l'effet que si le vice de construction porte sur un élément important du bâtiment au point d'en affecter la solidité ou l'utilité, il y a ruine partielle (Viking Fire Protection Ltd. c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L. (1977) Ltée, 200-09-000284-866, 29 avril 1991). Or, c'est exactement ce que le jugement entrepris affirme :

Ces infiltrations périodiques d'eau par la toiture, plus abondamment en novembre et février, avaient pour effet de mettre en péril, du moins partiellement l'immeuble;

Le Tribunal estime qu'un état de fait qui empêche l'usage normal d'un ou de partie d'un immeuble, qui tend à ruiner un plafond, à le faire se désagréger, qui rend l'isolation inefficace, constitue une détérioration progressive d'un immeuble pouvant mener à sa ruine partielle aux termes de l'article 1688 C.c.B.C.;

(...)

En matière de construction, lorsque la destination de l'ouvrage est compromise par une faute de conception, l'article 1688 s'applique;

Le Tribunal estime, avec respect pour toute opinion contraire, que la situation de l'immeuble en litige était compromise au point de vue de sa destination, que la solidité de l'immeuble du moins pour le plafond était compromise et que les défendeurs ont négligé, en temps opportun de corriger la situation;

Ils sont solidairement responsables envers la demanderesse d'une partie des dommages réclamés.

En l'espèce, c'est la toiture qui est en cause : les lanterneaux qui en constituaient une partie importante laissaient passer l'eau qui s'infiltrait dans le plafond avant de dégoutter à l'intérieur. De plus, les drains ne permettaient pas une évacuation rapide de l'eau en hiver, ce qui peut entraîner des fissures à la membrane, comme l'explique M. Stillman. Un élément essentiel du bâtiment était donc attaqué et les dégâts qui s'en suivaient rendaient d'abord l'immeuble graduellement impropre à l'usage pour lequel il était destiné avant de provoquer plus tard, si rien n'était fait, l'affaissement de certaines parties du plafond comme cela s'est d'ailleurs produit, suivant le témoignage de M. Georges Grégoire.

À mon avis, l'article 1688 C.c.B.C. trouve ici son application : l'intimée a connu une ruine partielle de son bâtiment.

[78] La perte sous l'article 2118 C.c.q. n'a pas à être déjà totalement réalisée, le danger ou la menace suffit. La Cour supérieure se prononçait ainsi dans l'affaire *Assistance aux femmes de Montréal c. Habitations Alexandre* (Cour supérieure, 5 novembre 2008, honorable juge Michèle Monast, AZ 5051947)

[158] Ainsi, pour que des déficiences soient qualifiées de «*graves* » ou «*sérieuses*» selon l'article 2118 C.c.Q. par opposition à des déficiences qui seraient qualifiées de «*mineures*» au sens de l'article 2120 C.c.Q., elles doivent avoir une certaine gravité et être susceptibles de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble:

«Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. [...]

La notion de «perte» au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C. recevoir une interprétation large et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage.

Une simple perte partielle est suffisante lorsqu'il y a menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines parties de l'ouvrage ou encore de ses composantes essentielles.

En revanche, il est important de ne pas perdre de vue que le dommage subi, qu'il soit actuel ou à venir, doit être majeur afin d'être qualifié de perte. En particulier, la responsabilité prévue à l'article 2118 C.c.Q. ne trouve pas application à l'égard de simples malfaçons ou de vices de faible importance qui ne nuisent pas à la solidité ou à l'intégrité de l'ouvrage. [...]»⁶

[79] La Cour d'appel a jugé il y a longtemps que le propriétaire n'a pas à attendre que le pire se produise. Ainsi, dans l'arrêt *Gauthier c. Séguin* AZ-69011346 (1969) B.R. 913, la Cour affirmait :

Sur le premier point, je dirais qu'il n'est pas possible que le terme "périr" doive être pris dans un sens aussi étroit que celui suggéré par le défendeur Trépanier, mais qu'il doit plutôt être interprété de manière à comprendre tout dommage sérieux aux gros ouvrages d'un édifice; car autrement la protection que l'article 1688 C.C. est destiné à accorder au propriétaire serait le plus souvent illusoire. Lorsqu'un mur de fondation est lézardé de part en part et de haut en bas jusque sous sa semelle, c'est qu'il se divise en parties: on n'a plus un seul mur, mais des parties de murs. En pareil cas, le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que le pire se produise pour invoquer l'article 1688 C.C.

[80] Le Tribunal a entendu les témoignages du Bénéficiaire et de son expert, celui de l'Inspecteur de l'Administrateur – le Tribunal a pris connaissance des photos B-1 à B-13 produites par le Bénéficiaire, lu le rapport d'inspection pré-achat et vu les photos produites à l'onglet A-5.

⁶ *S. Rodrigue et J. Edwards : La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons dans La construction au Québec: perspectives juridiques, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, pp. 434-435*

- [81] Ce qui suit réfère exclusivement à savoir si le Tribunal est en présence de vice de construction ou de conception au sens de l'article 2118 C.c.Q.
- [82] Sur le point 4, l'expert des Bénéficiaires témoigne à l'effet qu'un problème quant à la durée de vie de la couche inférieure des briques peut survenir dans dix ans.
- [83] Sur les points 3, 6 et 8, l'expert des Bénéficiaires témoigne que l'Entrepreneur n'a pas suivi les bonnes pratiques de construction. En contre-interrogatoire, il affirme qu'il s'agit de risques potentiels, puisque l'humidité est le pire ennemi d'un immeuble, mais « I cannot confirm the problem exist ».
- [84] Quant au point 7, fissures et détachements du crépi, l'expert répond « I did not see the consequences right now but does not mean it is correct ».
- [85] Quant au point 10, il y aurait contravention à un règlement en vigueur 2008 – comment conclure, faute de preuve, que la pratique, non illégale avant, est source d'un vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q.?
- [86] Impossible de conclure non plus que les points 10, 12 et 13 soient des vices sous l'article 2118 C.c.Q.
- [87] Il n'y a aucune preuve de ruine partielle ou totale du bâtiment ou d'une partie du bâtiment, ou de menace à cet effet.
- [88] Même si la perte sous l'article 2118 C.c.q. n'a pas à être déjà réalisée, la preuve n'a nullement démontré que les points suivants constituent ou sont la manifestation d'une ruine partielle ou totale du bâtiment ou d'un empêchement à l'utilisation du bâtiment au sens de cet article :
- [88.1] Le point 3 – ventilation du vide sous toit
 - [88.2] Le point 4 – Chantepleures obstruées
 - [88.3] Le point 5 – Tablette de fenêtre – joints de mortier (qualifié de « maintenance issue » par l'expert des Bénéficiaires)
 - [88.4] Le point 6 – revêtement acrylique – aucun élément permettant une ventilation derrière le revêtement n'ayant été installé
 - [88.5] Le point 7 – crépi dans la fondation – fissures et détachements
 - [88.6] Le point 8 – jonction acrylique et maçonnerie – calfeutrage inadéquat
 - [88.7] Le point 10 – système de plomberie – installation inadéquate – bruits d'impact
 - [88.8] Le point 12 – prises électriques dans la cuisine
 - [88.9] Le point 13 - prise électrique pour laveuse- absence de disjoncteur intégré
 - [88.10] Le point 14 – Boîte de jonction électrique – fixation inadéquate
- [89] Sous réserves des points qui puissent expliqués les infiltrations d'eau reconnues dans la décision de l'Administrateur le 24 mai 2011, qui seront traités ci-après, bien que les Bénéficiaires soient toujours couverts par le Plan de Garantie pour les vices de construction au sens de l'alinéa 10(5) du *Règlement*, leur réclamation

à l'effet que ces points puissent être des vices de construction ou de conception couverts par l'alinéa 10(5) du *Règlement* ne peut être accueillie.

Point 16 – Le dégagement de la porte

[90] Le Bénéficiaire réclame dans sa lettre datée du 20 janvier 2011 (pièce A-7) le point suivant (point 16) :

Porte de côté pour entrée du sous-sol trop basse par rapport au niveau du sol, une dénivellation minimum de 6 pouces doit être observée selon le code du bâtiment. Ce problème a été constaté en redressant la pente négative du terrain par un entrepreneur. Conséquence observée : détérioration du cadrage de bois de la porte et fissure sur le crépi en plus du risque d'infiltration au sous-sol

[91] L'Administrateur a rejeté la réclamation sur ce point :

A la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux et des informations recueillies de la part des parties impliquées, il appert que la situation dénoncée résulte des modifications apportées au bâtiment par les bénéficiaires [...]

[92] L'Administrateur ajoute dans sa décision que le problème est exclu par les articles 4.3 et 4.9 du contrat de garantie.

[93] Le Bénéficiaire soumet la décision *Rivest et Lafond et Démon S.L. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*. (GAMM – 2009-10-005, 22 février 2010, Claude Dupuis, arbitre).

[94] Dans cet affaire, le bénéficiaire s'était plaint d'un problème au moment de la construction de l'immeuble et l'entrepreneur avait répondu qu'il s'agissait d'une illusion d'optique :

[132] La preuve est prépondérante à l'effet que l'entrepreneur a creusé trop profondément.

[133] Dès lors du creusage, le bénéficiaire, M. Rivest, a avisé l'entrepreneur que l'excavation était trop profonde; ce dernier lui a alors répondu qu'il s'agissait d'une illusion d'optique.

[134] Après le nivellement du terrain par l'entrepreneur, les bénéficiaires ont dû soustraire six à sept camions de terre et ils témoignent à l'effet qu'ils ne pouvaient descendre plus bas.

[95] Dans le présent litige, la situation est différente puisque dans son cas, les Bénéficiaires ont décidé d'entreprendre des travaux quant au nivellement du terrain, qui ont des conséquences sur le dégagement de la porte, sans dénoncer le vice dont ils se plaignent avant de débiter les travaux.

[96] Le Tribunal d'arbitrage retient du témoignage du Bénéficiaire qu'il a entrepris des travaux de nivellement en octobre 2010 parce que l'hiver s'en venait, et, surtout, qu'il n'a pas envoyé d'avis à l'Administrateur (appel : l'Entrepreneur est disparu

sans laisser d'adresse) avant de commencer les travaux par ce qu'il croyait alors que leur problème n'était pas couvert par le Plan de Garantie.

- [97] Après avoir entendu la preuve, le Tribunal ne partage pas l'opinion du Bénéficiaire et conclut que le problème de dégagement de la porte est lié au problème de niveau du terrain.
- [98] Le Tribunal d'arbitrage ajoute qu'il partage en cela l'opinion de l'expert du Bénéficiaire, qui a affirmé qu'il n'aurait pas recommandé aux Bénéficiaires de présenter une réclamation quant au point 16, n'ayant aucune preuve que le problème ait été occasionné par l'Entrepreneur (constructeur).
- [99] Le Tribunal ajoute que les Bénéficiaires avaient une obligation d'aviser l'Administrateur (et l'Entrepreneur s'il n'était pas disparu) avant d'entreprendre les travaux pour avoir un recours valable pour vice caché ou vice de construction.

L'obligation d'un préavis en cas de vice caché

[100] La Cour d'appel du Québec, dans deux décisions, l'une en novembre 2008, l'autre en juin 2006, a établi que l'absence de préavis avant de débiter les travaux était fatal au recours pour vices cachés.

[101] Dans l'affaire *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay* (C.A., 2008-11-21), 2008 QCCA 2216, AZ-50522574, J.E. 2008-2284), la Cour d'appel se prononçait ainsi :

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

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

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

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

[102] Dans l'affaire *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* – Cour d'appel 6 juin 2006 - 2006 QCCA 781, la Cour d'appel affirmait :

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

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

[103] De faire les travaux « en octobre parce que l'hiver s'en vient » n'est pas

[103.1] un cas d'urgence dont parle la Cour d'appel et

[103.2] une défense en droit pour ne pas envoyer d'avis avant de procéder à des travaux du niveau de son terrain.

[104] L'absence de préavis est donc fatal à sa réclamation.

L'obligation d'un préavis en cas de vice de construction

[105] Comme le Bénéficiaire allègue que le problème de niveau du terrain et de dégagement de sa porte sont un vice de construction, le Tribunal ajoute que l'obligation du préavis avant que les travaux correctifs soient entrepris existe en matière de vice de construction, pour les mêmes raisons que celles invoquées par la Cour du Québec dans *Desmarais c. Schulz* (2008 QCCQ 1263, 7 mars 2008, honorable juge Gilles Gagnon), soit « pour permettre au contrevenant de constater le vice qu'on lui reproche, vice qui aurait occasionné la perte de l'ouvrage, et d'y remédier, le cas échéant »

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

[32] Bref, dans le cas de l'article 2118 C.c.Q., le Tribunal conclut que la mise en demeure est obligatoire, et ce, d'une façon non équivoque.

[106] L'absence de préavis est donc fatal à sa réclamation.

[107] Subsidiairement, il est aussi impossible de qualifier le problème de dégagement d'une porte soulevé par les Bénéficiaires de ruine partielle ou totale du bâtiment au sens de l'article 2118 C.c.Q.

LES VICES EXPLIQUANT L'INFILTRATION D'EAU

[108] Le Bénéficiaire a témoigné que l'une des sources d'infiltration d'eau reconnue à la décision de l'Administrateur du 24 mai 2011 n'était pas clairement identifiée.

[109] Le Tribunal d'arbitrage a donc posé des questions aux parties à ce sujet, pour s'assurer que le présent litige n'ait pas d'incidence sur les droits des Bénéficiaires pour la décision de l'Administrateur non contestée du 24 mai 2011.

[110] Le représentant de l'Administrateur a répondu qu'il avait accepté la couverture pour les infiltrations d'eau le 24 mai 2011, quelque soit la cause, et ce, même si la cause était un des points du présent arbitrage pour lequel l'Administrateur demandait le rejet de la demande.

[111] Le représentant de l'Administrateur a accepté que l'engagement suivant, fait verbalement lors de l'audience, soit inséré dans la présente décision, à l'effet que tout point objet du présent litige qui expliquerait une des infiltrations d'eau reconnue à la décision du 24 mai 2011 serait corrigé, nonobstant la décision sur le présent arbitrage sur les points en question. Voici le texte paraphé par le représentant de l'Administrateur :

S'il y avait un point jugé non couvert qui explique une ou les deux infiltrations d'eau mentionnée et reconnue à la décision du 24 mai 2011, ils seront corrigés, l'entrepreneur mandaté va les corriger.

RECOURS CIVILS

[112] Le Tribunal d'arbitrage n'a pas eu de preuve satisfaisante sur les représentations faites de part et d'autre par les premiers acquéreurs et les Bénéficiaires, lors de l'achat du 25 juin 2010. Le Bénéficiaire a même affirmé que le premier acquéreur lui avait dit qu'il lui donnait la couverture pour vices cachés « à cause des délais », ce qui peut être interprété de plusieurs façons, mais cela n'a pas de pertinence vu les conclusions auxquelles le tribunal en est arrivé. Pour éviter toute confusion à ce sujet, il convient donc de réserver les droits des Bénéficiaires devant les tribunaux de droit commun au sujet de recours contre les premiers acquéreurs, à supposer que les Bénéficiaires aient quelques recours à faire valoir contre eux, ce dont le Tribunal ignore.

CONCLUSION

[113] Pour ces motifs, le Tribunal se doit de maintenir la décision de l'Administrateur, et de rejeter la demande des Bénéficiaires, sauf pour tout point qui expliquerait l'infiltration d'eau reconnue par la décision du 24 mai 2011, le tout sous toutes réserves du droit des Bénéficiaires de porter devant les tribunaux civils de droit commun, leurs prétentions à l'encontre des premiers acquéreurs de l'immeuble, à supposer qu'ils aient un recours valable à cet effet, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun incluant celles de la prescription civile.

FRAIS

[114] 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.

- [115] Dans la présente cause, les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur un aspect de leur réclamation, soit sur les points soulevés lors du présent arbitrage susceptibles d'expliquer l'une ou les infiltrations d'eau reconnue(s) dans la décision du 24 mai 2011, – il y a lieu d'ordonner le remboursement des frais d'arbitrage par l'Administrateur du Plan de Garantie, sous réserves des paragraphes [117] et suivants la présente décision.
- [116] Le Tribunal considère de plus que, dans les circonstances précises de cette affaire, après avoir entendu toutes les parties, vu l'article 116 du *Règlement* qui stipule que *l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*, il convient également, sur la base de l'équité, de faire assumer l'entièreté des frais à l'Administrateur, sous réserves de ce qui suit.
- [117] Quant aux frais de l'expert des Bénéficiaires, le Tribunal ajoute ce qui suit.
- [118] Lors de l'audience, le Tribunal a demandé au Bénéficiaire s'il avait une demande concernant les frais de son expert, vu l'article 22 du *Règlement - L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel*.
- [119] Le Tribunal a ajouté que la demande devait être effectuée lors de l'audience, pour permettre à l'Administrateur présent de poser des questions sur cette réclamation, s'il y a lieu.
- [120] Le Bénéficiaire n'a fait aucune demande à cet effet lors de l'audience, et n'a fait aucune représentation à ce sujet.
- [121] Onze jours après la fin de l'audience, soit le 2 septembre, le Bénéficiaire envoya par courriel une facture de son expert contenant deux objets : les honoraires de son expert, au montant de \$400 plus taxes, et pour les frais de transport de son expert, au montant de \$100 plus taxes.
- [122] Le Tribunal a demandé par courriel à l'Administrateur sa position à ce sujet : il lui a répondu qu'il s'en remettait à la justice.
- [123] L'article 116 du *Règlement* stipule que *l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient*.
- [124] Le Tribunal considère, vu les faits particuliers de ce dossier, qu'il y a lieu de faire appel à l'équité quant à la réception de cette réclamation onze jours après l'audience et d'accueillir la demande de remboursement des honoraires de l'expert au montant de \$400 plus taxes. L'expert a témoigné et a été présent pendant l'audience, son témoignage et ses interventions au cours de l'audience ont été utiles.

[125] Le Tribunal ne peut accueillir la réclamation quant aux frais de transport de l'expert de \$100 plus taxes. Cette réclamation pour remboursement de frais avec un nombre avec deux zéros et sans centime, à supposer qu'elle soit recevable, aurait dû être prouvée à l'audience, pour permettre au Tribunal de pouvoir en juger son bien-fondé. Il serait inéquitable de rouvrir l'audience pour cette réclamation, vu les frais qu'entraîneraient une telle réouverture par rapport au montant de la réclamation, alors même que le Tribunal avait spécifiquement demandé au Bénéficiaire de produire sa réclamation à l'audience.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE partiellement la demande des Bénéficiaires,

RATIFIE l'engagement de l'Administrateur à l'effet que s'il y avait un point jugé non couvert par le présent arbitrage qui explique une ou les deux infiltrations d'eau mentionnée(s) et reconnue(s) à la décision de l'Administrateur du 24 mai 2011, ils seront corrigés, que l'entrepreneur mandaté va les corriger, et **ORDONNE** à l'Administrateur de s'y conformer,

REJETTE les autres demandes des Bénéficiaires et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à toutes fins que de droit en ce qui concernent ces autres demandes,

RÉSERVE les recours des Bénéficiaires contre les premiers acquéreurs de l'immeuble, devant les Tribunaux de droit commun, s'il y a lieu, à supposer qu'ils aient un recours valide à cet effet, sujet, aux règles de droit commun incluant la prescription civile.

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer tous les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier, sous réserves, du paragraphe suivant quant aux frais de l'expert des Bénéficiaires.

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer aux Bénéficiaires les honoraires de son expert au montant de \$400 plus les taxes au montant de \$55.70, pour un total de \$455.70.

Montréal, le 13 septembre 2011



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre/ CCAC

Procureurs :

M^e Stéphane Paquette
Savoie, Fournier
Pour l'Administrateur

Jurisprudence citée :

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

Hay c. Jacques (REJB 99-14298)

Compagnie d'assurances ING du Canada c. Gervais (7 juillet 2008, AZ-50509472, juge Marie Michelle Lavigne, Cour du Québec)

Champagne c. Groupe Lagacé Habitations et Garantie Qualité Habitation (23 juillet 2007, Soreconi 070402001, Alcide Fournier, arbitre)

ABB c. Domtar (2007 C.S.C.)

Roco Industrie Inc. c. Sterling Combustion Inc., (15 novembre 2004, Honorable juge Jacques Dufresne, AZ-50282053)

Dorion c. Lehouillier (1989) R.J.Q. 1798

Lasalle c. Perreault (1987) R.J.Q. 977

Audet c. Larochelle (1994) R.D.I. 177

Koca c. Méthot 2010 QCCA 419, AZ-50615430

Syndicat de Beaujours c. Leahy 2009 QCCA 454

CDL 7000 Holdings c. Scanaxa et al (10 juin 2004, honorable Jean-Yves Lalonde, 2004 CanLII 20726)

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle (15 juillet 2008, honorable Hélène Langlois, 2008 QCCS 3274)

Raymond et Marleau et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et Les Habitations Sylvain Ménard Inc. (6 mars 2007, rectifiée le 23 avril 2007, Henri P. Labelle, arbitre, CCAC S06-0902-NP)

Silo Supérieur (1993) Inc. c. Ferme Kaech & Fils (21 juin 2004, 500-09-012977-021)

Ain & Zakuta Ltd. c. Immobilière Montagnaise Ltée, [1993] R.L. 497 (C.A.), AZ-92012102, J.E. 92-1666

Assistance aux femmes de Montréal c. Habitations Alexandre (Cour supérieure, 5 novembre 2008, honorable juge Michèle Monast, AZ 5051947)

Gauthier c. Séguin AZ-69011346 (1969) B.R. 913

Rivest et Lafond et Démon S.L. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ. (22 février 2010, Claude Dupuis, arbitre, GAMM – 2009-10-005)

Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay (C.A., 2008-11-21), 2008 QCCA 2216, AZ-50522574, J.E. 2008-2284

Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III – 6 juin 2006 Cour d'appel - 2006 QCCA 781

Desmarais c. Schulz (7 mars 2008, honorable juge Gilles Gagnon, 2008 QCCQ 1263)

Doctrine citée :

Jean-Louis Baudouin, *La responsabilité civile*, 7^e édition, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, vol. II.

Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité et la reconnaissance judiciaire du recours direct en matière immobilière*, *Développements récents en droit immobilier*, 2000, 135, Service de la Formation permanente, Barreau du Québec, Les Éditions Yvon Blais, p. 2

Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008

Jurisprudence lue et non citée:

Fournier c. Cadrin (18 mars 2008, Honorable juge Jacques Babin, 2008 QCCS 927, AZ-50478610)

Chouinard et Aspirot c. Lamy et Decaen (18 avril 2002, Honorable juge Marc Lesage, AZ-501231575)