

**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)

DOSSIER NO : S12-011601-NP

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES 2863@2867 PIERRE-BERNARD
(LE « BÉNÉFICIAIRE »)
C.
ESPACES HARMONIKS INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)
et
**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(L'« ADMINISTRATEUR »)
ET

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M ^e Luc Séguin Jocelyn Dubuc
Pour le Bénéficiaire:	Rose De Paolis (2865) Amanda Keller (2863) Marisa De Angelis (2867) Frédéric Ouellet
Pour l'Entrepreneur :	René Villeneuve
Date de l'audience :	1er juin 2012
Lieu de l'audience :	Palais de justice de Montréal, salle 14.10 1 est, rue Notre-Dame Montréal
Date de la décision:	22 juin 2012

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

SDC 2863@2867 Pierre-Bernard
a/s Madame Rose De Paolis
2865, rue Pierre-Bernard
Montréal, Qc.
H1L 4R2

ENTREPRENEUR :

Espaces Harmoniks Inc.
a/s Monsieur Marc Deblois
4710 rue Saint-Ambroise, bureau 210-B
Montréal, Qc.
H4C 2C7

ADMINISTRATEUR :

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
a/s Me Luc Séguin
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 le Bénéficiaire en date du 16 janvier 2012 reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le même jour, et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 18 janvier 2012.

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 2863-2867 rue Pierre-Bernard à Montréal.

Le 4 mars 2010 est signée la déclaration de copropriété (Pièce A-1).

Le 11 avril 2011, la représentante du Bénéficiaire envoie un courriel à l'Administrateur au sujet de la porte arrière de son unité (Pièce B-6).

Le 12 avril 2011 est signé le rapport d'inspection visuelle des parties communes par un professionnel (Pièce A-2).

Le 22 août 2011 le Bénéficiaire envoie une mise en demeure à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 23 août (Pièce A-3), mise en demeure qui fait référence à une lettre du 27 avril 2011 (Pièce B-7).

Le 12 septembre 2011, l'Administrateur envoie un avis de 15 jours à l'Entrepreneur (Pièce A-4).

Le 5 décembre 2011, l'Administrateur rend décision, reçue par le Bénéficiaire le 14 décembre 2011 (Pièce A-5).

Le 16 janvier 2012, le Bénéficiaire envoie une demande d'arbitrage au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (Pièce A-6).

Les pièces A-1 à A-6 contenues dans un cahier de pièces ont été produites par l'Administrateur du consentement des parties.

A l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces B-1 à B-16 (sauf B-4) :

- B-1 Courriel du 14 avril 2010
- B-2 Courriel du 22 octobre 2010
- B-3 Lettre de la (sic!) bénéficiaire – partie privative
- B-4 Non produit
- B-5 Courriel du 8 avril 2011

- B-6 Courriel du 11 avril 2011 à l'inspecteur APCHQ
- B-7 Letter of denunciation for APCHQ due to non response of inspection report corrections in August 2011
- B-8 Photos illustrant la manière dont l'entrepreneur a réalisé les seuils de porte dans d'autres projets
- B-9 Règle de l'art selon SCHL pour la pose de porte
- B-10 Frais engagés à ce jour pour vérification de la conformité des sorties de hotte (sujet à la décision intérimaire du soussigné du 11 avril quant à la non-recevabilité en preuve des notes manuscrites sans la présence du tiers qui les a rédigées)
- B-11 Photos des sorties de hotte
- B-12 (sous réserves de l'objection de l'Administrateur) Lettre du 21 octobre 2010
- B-13 (sous réserves de l'objection de l'Administrateur) Décision du 14 mars 2011
- B-14 (sous réserves de l'objection de l'Administrateur) Décision du 30 janvier 2012
- B-15 Photo de la porte extérieure lors de la pré-inspection
- B-16 Séries de photos envoyées préalablement par courriel

A l'audience, l'Entrepreneur a produit la pièce E-1 :

- E-1 Procuration en faveur de René Villeneuve pour le représenter

LE DROIT

- [1] L'Administrateur a rendu une décision le 5 décembre 2011 et 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.

- [2] 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*¹ 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.

- [3] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*²

[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.

- [4] L'article 27 du *Règlement* indique l'étendu de la couverture du Plan de garantie géré par l'Administrateur

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 AZ-50285725 du 15 décembre 2004.

² 2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

- 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]

REQUÊTE PRÉLIMINAIRE

- [5] L'Administrateur demande le rejet de la demande d'arbitrage en se basant sur l'article 35 du *Règlement*, qui prévoit que la demande d'arbitrage doit être soumise dans un délai de 30 jours.
- [6] La preuve démontre que le Bénéficiaire a reçu le 14 décembre 2011, la décision rendue le 5 décembre, et qu'il a produit sa demande d'arbitrage le lundi 16 janvier 2012, alors que le délai de 30 jour se terminait le vendredi 13 janvier 2012.
- [7] La représentante du Bénéficiaire a témoigné, et cela n'est pas contredit, qu'elle a téléphoné à Madame Spenza, représentante de l'Administrateur (qui n'a pas témoigné à l'audience) et que cette dernière lui a dit que, vu la fermeture des bureaux de l'Administrateur pendant deux semaines pour le congé des Fêtes [de Noël et du Nouvel An], le Bénéficiaire avait deux semaines de plus pour produire sa demande d'arbitrage.
- [8] A l'audience, l'Inspecteur qui a signé la décision de l'Administrateur du 5 décembre 2011, a confirmé que les bureaux de l'Administrateur étaient fermés pendant deux semaines pendant le congé des Fêtes, et, à la question à savoir s'il avait été « rejoignable » pendant cette période de deux semaines, il a répondu par la négative.
- [9] Pour le Bénéficiaire, le fait que Madame Spenza lui ait dit qu'elle avait deux semaines de plus pour soumettre sa demande d'arbitrage, et qu'il y avait eu le

congé de Noël, a comme conséquence que sa demande introduite le premier jour ouvrable après le délai de 30 jours n'est pas tardive.

[10] Pour l'Administrateur, le texte de la décision entre les mains du Bénéficiaire est clair – le Bénéficiaire doit communiquer avec le centre d'arbitrage s'il a des questions, pas avec l'Administrateur.

[11] Dans l'affaire *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*³, la Cour supérieure écrivait, quant au délai (alors de 15 jours, maintenant de 30 jours) :

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit « il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » Le Tribunal estime que les circonstances du présent cas justifiaient amplement l'arbitrage d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours.

[12] Le Tribunal soussigné considère que les circonstances du présent cas justifie amplement que le délai de 30 jours soit prorogé au premier jour ouvrable subséquent, soit le 16 janvier 2012.

[13] Le Tribunal croit la représentante du Bénéficiaire quand elle affirme que la représentante de l'Administrateur lui a indiqué que comme l'Administrateur avait fermé ses bureaux pendant deux semaines, le Bénéficiaire avait un délai supplémentaire de deux semaines pour présenter sa demande d'arbitrage.

[14] Considérant

[14.1] la représentation de la représentante de l'Administrateur à l'effet que le Bénéficiaire pouvait produire sa demande d'arbitrage deux semaines après le délai de 30 jours, vu la fermeture de deux semaines pour les Fêtes

[14.2] que Pierre-A Côté (cité par l'affaire *Takhmizdjian* ci-haut – paragraphe [19]) écrit :

le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition (p. 303)

[14.3] que le Bénéficiaire n'avait aucune raison de mettre en doute l'affirmation de l'Administrateur que ce dernier acceptait la production de sa demande d'arbitrage dans ce délai supplémentaire, ou de croire que cette affirmation serait suivie d'une requête préliminaire pour rejet vu le délai de 30 jours (le Tribunal ajoute que le procureur de l'Administrateur à l'audience n'était pas le procureur initialement au dossier et ne met pas en doute sa bonne foi dans la production de la présente requête)

³ 540-05-007000-023, 9 juillet 2003, Ginette Piché, juge.

- [14.4] que le Tribunal, ayant entendu le témoignage de la représentante du Bénéficiaire, croit en sa bonne foi,
- [14.5] que dans la cause *Deschambault c. DeBellefeuille*⁴ (citée par l'affaire *Takhmizdjian* ci-haut – paragraphe [22]), la Cour écrit :
- pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice
- [14.6] l'absence de préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription pour l'Administrateur ou l'Entrepreneur suite au fait que le délai soit prorogé au premier jour ouvrable suivant,
- [14.7] que la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice,
- à la lumière des faits, pour tous ces motifs, le Tribunal rejette la requête préliminaire en rejet d'arbitrage pour défaut dans le délai de production, proroge le délai de production de demande d'arbitrage et déclare bonne et valable la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 16 janvier 2012.

AUDIENCE AU FOND

- [15] L'audience sur le fond du litige a eu lieu après que le président du tribunal soussigné se soit déplacé pour une visite de l'immeuble qui est l'objet du présent débat.
- [16] Le tribunal d'arbitrage doit trancher les questions suivantes – les éléments suivants sont-ils couverts par le Plan de garantie géré par l'Administrateur et, en cas de réponses positives, quelles sont les ordonnances appropriées qu'il doit rendre:
- [16.1] Point 2 – Absence de portes moustiquaires à l'arrière
- [16.2] Point 3 – Portes arrière des condos
- [16.3] Point 5 – Joints de calfeutrage extérieur
- [16.4] Point 9 - Peinture des escaliers extérieur
- [16.5] Point 11 – Sortie extérieure de la hotte du 2865
- [16.6] Point 12 – Stationnement extérieur à compléter

Point 2 – Absence de portes moustiquaires à l'arrière

Prétentions des parties

- [17] Les portes arrière des trois unités n'ont pas de moustiquaires.

⁴ REJB 2001-25772

- [18] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que le représentant de l'Entrepreneur Marc Deblois lui avait promis à plusieurs reprises verbalement la pose de moustiquaires à l'arrière.
- [19] Il produit à cet effet le courriel de Marc Deblois du 8 avril 2011, produit en B-5, qui se termine ainsi :
- Bonjour M. De Angelis, insulter votre intelligence n est pas la raison pour laquelle j envoie des gens faire des réparations chez vous, la porte installée chez vous est conforme et conçu pour être installer de cette façon, le fabricant lui même est venu en attester, elle respecte la réglementation je peux vous rendre visite pour attester de cela avec un inspecteur de l apchq, qui vous en informera. La seule chose qui j accepte de faire encore sur cette porte est d y faire installer dans la vitre de la porte elle même un moustiquaire ouvrant en guillotine a mes frais et ceci sera un règlement final de cette situation.
- [20] A sa face même, ce courriel qui est la seule preuve écrite de la promesse alléguée est en fait, une offre conditionnelle à un règlement final, offre de règlement final qui fut à l'évidence rejetée puisque les parties se retrouvent aujourd'hui en arbitrage.
- [21] La conclusion du tribunal est corroborée par le témoignage de Madame Amanda Keller, à l'effet que « it was a point of negotiation, the negotiation broke down, so he did not bring any (moustiquaires) »
- [22] Ayant conclu que la promesse alléguée était en fait, une promesse conditionnelle à un règlement final qui ne s'est jamais matérialisé, le Tribunal doit alors décider si, en droit, il doit ordonner la pose de ces moustiquaires.
- [23] D'abord, aucun document contractuel n'a été produit à l'effet que ces moustiquaires étaient nommément inclus dans les contrats d'achat.
- [24] D'après le Bénéficiaire, le Code du Bâtiment est à l'effet que l'immeuble doit avoir une ventilation naturelle.
- [25] D'après l'Administrateur, l'immeuble a bel et bien une ventilation naturelle.
- [26] L'Administrateur ajoute que même si cela avait fait partie d'un document contractuel, le *Règlement* stipule que pour que la garantie de l'Administrateur s'applique, cela devait être dénoncé par le professionnel mandaté par le Bénéficiaire et le document de réception du professionnel, produit en A-2, ne fait aucunement mention de l'absence de moustiquaires, donc la garantie ne couvre pas l'absence de moustiquaires.

DÉCISION SUR LE POINT 2 – MOUSTIQUAIRE SUR LES PORTES ARRIÈRE

- [27] L'article 9 de la déclaration de copropriété du 4 mars 2010 produite comme pièce A-1 définit comme parties communes, « les portes conduisant à l'extérieur d'une partie privative, les fenêtres ».
- [28] Le bénéficiaire du Plan de garantie des parties communes est le Syndicat de copropriété.

[29] L'article 27 du *Règlement* débute ainsi :

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 ;

[30] Il y a absence

- de dénonciation par le professionnel du bâtiment, d'absence de moustiquaires. Ce *Rapport d'inspection visuelle des parties communes* de Patrick Gautreau, technologue senior en architecture, daté du 12 avril 2011, est produit en A-2;

- de document contractuel mentionnant ces moustiquaires.

[31] Vu l'absence de preuve, vu l'article 27 du *Règlement*, le recours du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur en ce qui concerne les moustiquaires doit donc être rejeté.

Point 3 – Portes arrière des condos

[32] L'Administrateur dans sa décision écrit :

Il appert que les portes jardin arrière ont été installée à l'envers lors de la construction du bâtiment, installation qui a fait en sorte que les gouttières au bas des portes dirigeaient l'eau de la pluie vers l'intérieur du bâtiment plutôt qu'à l'extérieur comme il se doit.

Pour remédier à ce problème, l'entrepreneur a inter changé les portes arrière du bâtiment avec celles de la copropriété voisine, construite par lui également. Cette modification a eu pour effet d'inverser le sens d'ouverture des portes et permet maintenant aux gouttières inférieures de jouer leur rôle en rejetant l'eau de pluie vers l'extérieur du bâtiment.

Toutefois, les propriétaires des unités 2865 et 2867 se disent insatisfaits des travaux exécutés alors que la propriétaire du 2863 refuse que l'entrepreneur procède à ce type de modification, préférant que sa porte demeure telle quelle.

Quant aux propriétaires des unités 2865 et 2867, ceux-ci n'acceptent pas d'avoir maintenant des portes ayant appartenues à la copropriété voisine et exigent qu'elles soient remplacées par des portes neuves.

L'inspection a permis de constater que les modifications apportées par l'entrepreneur atteignent l'objectif principal qui est de diriger l'eau des gouttières inférieures vers l'extérieur du bâtiment afin de prévenir les infiltrations d'eau.

Quant à la qualité des travaux comme tels, l'administrateur est d'avis que celle-ci rencontre les règles de l'art.

Prétentions de parties

- [33] Suite à l'emménagement des copropriétaires des unités du 2865 et du 2867 dans leur logement respectif, leur porte arrière a laissé l'eau s'infiltrer dans le logement à un point tel que le plancher a dû être changé et le (ou vers le) 28 mars 2011 l'Entrepreneur a changé les portes du 2865 et 2867 suite à ces plaintes d'infiltration d'eau sur les planchers.
- [34] Les portes extérieures arrière posées lors de la construction ont été posées de telle façon que ce qui devait être le côté externe de la porte a été posé vers l'intérieur – les installateurs se sont fiés au seuil (qui est normalement plus long du côté extérieur pour évacuer l'eau) pour juger quel était le côté intérieur et lequel était le côté extérieur.
- [35] Pour l'Entrepreneur, on a posé des portes « outswing » croyant que c'était des « inswing ».
- [36] Conséquence - les gouttières de la porte évacuaient l'eau vers l'intérieur du logement.
- [37] L'Entrepreneur a considéré avoir réglé ce problème en échangeant les portes avec celles de l'immeuble voisin.
- [38] Résultat actuel – les unités du 2865 et du 2867 ont maintenant des portes qui s'ouvrent non plus vers l'intérieur mais vers l'extérieur, le seuil de la porte le plus long est maintenant à l'intérieur, et les gonds de la porte sont tournés vers l'extérieur et visible à l'extérieur, au lieu d'être du côté intérieur.
- [39] Marisa De Angelis (unité 2867) allègue que l'on peut enlever ces gonds à partir du balcon si on le désire, alors que le représentant de l'Entrepreneur conteste en disant qu'un dispositif présent dans les gonds permet de bloquer cette possibilité.
- [40] Elle ajoute que, quant à la porte de l'unité du 2863, si elle n'a pas été encore changée, c'est que le voisin de l'immeuble voisin a refusé que sa porte soit échangée avec celle de l'unité du 2863.
- [41] Le voisin Frédéric Ouellet habitant cet unité dans l'immeuble voisin corrobore ce fait – il refuse d'échanger sa porte.
- [42] Dans sa décision, l'Administrateur avait conclu que la copropriétaire de cet unité du 2863 refusait qu'on lui change sa porte, alors qu'à l'audience, Amanda Keller affirme maintenant qu'elle veut la changer car la porte est susceptible d'infiltration d'eau.
- [43] En fait, Amanda Keller aime sa porte pour son apparence, pour cela elle la garderait, mais pas pour le but auquel elle doit servir, et pour cela, elle demande (tout comme le Bénéficiaire) qu'elle soit changée – *I made very clear I want to change the door.*
- [44] De fait, le logement de cette dernière n'a pas subi de dommage car étant au rez-de-chaussée, sa sortie arrière est protégée de la neige et de la pluie par le balcon

de l'unité du 2865. Toutefois, il est bel et bien à risque en cas d'accumulation de neige à l'arrière.

ANALYSE ET DÉCISION QUANT À LA PORTE DE L'UNITÉ 2863

- [45] Le Tribunal ne peut accepter qu'un copropriétaire soit obligé de vivre avec une porte posée à l'envers avec
- [45.1] les gouttières visant à évacuer l'eau par l'intérieur du logement
 - [45.2] l'obligation imposée à ce copropriétaire de toujours s'assurer qu'il n'y aura pas de neige ou d'eau à l'extérieur susceptible de s'infiltrer.
- [46] L'Inspecteur a d'ailleurs témoigné à l'effet que la porte de l'unité du 2863 n'était pas conforme car même si elle est installée sous un balcon, il y a risque d'infiltration d'eau et cela cause un problème : *c'est sûr que si j'avais compris qu'elle voulait la changer, j'aurais été favorable pour le changement de la porte du 2863 si j'avais compris qu'elle ne refusait pas.*
- [47] La porte arrière du 2863 n'étant pas conforme aux obligations de l'Entrepreneur selon une preuve hors de tout doute, il sera ordonné qu'elle soit changée.

PORTES DES UNITÉS DU 2865 ET DU 2867

OBJECTION À LA PREUVE QUANT À L'IMMEUBLE DU 2871-2873

- [48] L'Administrateur s'est objecté à la production de sa décision du 30 janvier 2012 concernant l'immeuble voisin du 2871-2873, contigu à l'immeuble en litige, et entre des personnes physiques et morales étrangères au présent litige.
- [49] Le Bénéficiaire veut mettre en preuve que le Syndicat de copropriétaires voisin a fait une plainte auprès de l'Administrateur en ce qui concerne les portes qui ont été échangées avec les leurs (les voisins ont les anciennes portes des unités 2865 et 2867 et ces deux dernières unités ont les anciennes portes de venant de l'immeuble voisin.
- [50] Lors d'une audience, la preuve doit être recevable et pertinente.
- [51] Les décisions rendues par l'Administrateur concernant un immeuble voisin sont recevables, en ce sens que rien dans la Loi ne dit que ces décisions sont confidentielles ou irrecevables.
- [52] Elles ne sauraient toutefois pas lier le Tribunal d'arbitrage, qui les considérera comme un fait parmi d'autres à considérer, à supposer bien sûr que ces décisions soient pertinentes.
- [53] Une preuve non pertinente n'est pas, en principe, reçue en preuve, parce que étrangère et inutile au débat. Un fait est pertinent s'il doit influencer sur la décision à rendre.

- [54] Le Tribunal considère que les décisions de l'Administrateur quant aux portes de l'immeuble voisin ne sont pas pertinentes au débat quant à la décision qu'il doit rendre sur les portes des unités du 2865 et du 2867.
- [55] Le Tribunal ne voit pas sur quelle base légale repose l'affirmation du Bénéficiaire que ce qui s'est passée pour les portes de l'immeuble voisin peut influencer la décision à rendre quant aux portes de l'immeuble objet du litige, à savoir s'il doit être ordonné, ou non, de changer la porte actuelle à l'arrière du 2865 et la porte actuelle à l'arrière du 2867.
- [56] A l'opposée, si l'Administrateur avait décidé que les portes de l'immeuble voisin ne devaient pas être changées, le Bénéficiaire aurait soutenu que cela n'était pas pertinent, car cela ne changeait en rien l'état des portes qu'il voudrait voir changées qui se trouvent physiquement aux 2863, 2865 et 2867.
- [57] Le Tribunal accueille l'objection de l'Administrateur et rejette la pièce B-14 vu sa non pertinence au litige puisqu'elles ne peuvent influencer sur la décision à rendre.
- [58] De même, le Tribunal n'a pas accueilli en preuve les deux documents non cotés suivant
- [58.1] un courriel du 30 mai 2012 et une lettre du 10 mai 2012 émanant de l'Administrateur concernant l'immeuble voisin, pour les raisons déjà exprimées
- [58.2] un acte de servitude qui démontrerait que les Entrepreneurs des deux immeubles contigus furent représentés par la même personne lors d'un contrat notarié, au motif que la situation en litige serait la même si deux voisins étaient de parfaits inconnus qui avaient décidé d'échanger leurs portes et que l'actionnariat des Entrepreneurs n'était pas pertinent au présent litige.

Prétentions des parties

- [59] Le Bénéficiaire produit
- [59.1] en B-9 un document de la SCHL intitulé « Door Sill – Balcony Location – Flashing – Detail 2.10 » avec un schéma,
- [59.2] un courriel du 30 mars 2011 envoyé à l'Entrepreneur (partie de B-5) :
- Mr. Rene Villeneuve was sent to the condo to perform the required repairs. He has made switches to the back doors between condo owners, apparently the doors were initially installed upside down. The repairs performed was with "used" doors (no longer straight for the door manufacturer) and the door hinges are now on the exterior. The condos have now become a haven for thieves!!! All you need to undo hinges are a screwdriver and a hammer!!!! [...] I requested that the back door at 2867 be re-installed this means a new door and a new frame to prevent any future water infiltration. We also require a screen door on the exterior. I am not a construction worker but at the very least, I know that door hinges are never exposed on the outside of a building! [...] I want a new door and a new frame with a screen (storm) door to be installed by April 8th, 2011, or the complaint will be filed with the proper authorities.

[59.3] un autre envoyé à l'Administrateur le 11 avril 2011 (B-6) :

Also the window's « seuil » is in the inside now after being 1 year outside and is not esthetical at all. The calking is brown and the aluminium is all scratched and dirty. As far as my locks here are the before and after photos. We are aware the doors may not have been installed correctly but is the solution to this problem done correctly?

[59.4] une série de photos montrant les portes de son immeuble (B-15 et B-16) (note : les photos concernant l'immeuble voisin et d'autres immeubles ne sont pas jugées recevables pour les raisons exprimées aux paragraphes [54] à [56] de cette décision arbitrale)

[60] Le Bénéficiaire comme copropriétaire de l'unité 2865 et Marisa de Angelis (2867) témoignent à l'effet qu'elles ont reçu une porte usagée d'un an exposée à la neige et au froid alors qu'elle avait acheté un condo neuf.

[61] Marisa de Angelis (2867) ajoute que sa mère a 82 ans et qu'une porte qui s'ouvre vers l'extérieur peut être bloquée par la neige, surtout en cas de tempête.

[62] Le Bénéficiaire montre sur la photo produite en B-15 que quand elle a signé la pré-réception de son unité, la porte s'ouvrait vers l'intérieur.

[63] Le Bénéficiaire ajoute qu'on n'a pas demandé leur avis quand l'Entrepreneur a décidé d'échanger les portes qu'elles avaient avec celles de l'immeuble voisin.

[64] Enfin, les seuils des portes sont du mauvais côté.

[65] Le Bénéficiaire conclut que l'échange a entraîné la pose de portes qui sont contre la règle de l'art et que les portes et cadres doivent être changés.

[66] L'Entrepreneur témoigne quant à lui

[66.1] que les portes arrière font la fonction exigée par des portes arrière,

[66.2] qu'elles sont sécuritaires,

[66.3] que des portes qui s'ouvrent vers l'extérieur sont tout autant admissibles car elles ne prennent pas d'espace sur l'intérieur du logement en cas d'ouverture,

[66.4] que les copropriétaires n'ont pas acheté des condos à 500,000\$,

[66.5] que ces portes ne laissent pas l'eau s'infiltrer car il n'y a aucune trace d'eau sur le plancher.

[67] L'Administrateur témoigne quant à lui

[67.1] que les portes sont bien installées

[67.2] qu'il doit déterminer si l'état actuel des portes est selon les règles de l'art, et c'est à cette conclusion qu'il en est arrivé; donc, qu'elles aient été changées ou non n'est pas pertinent au résultat final de sa décision.

[68] L'Administrateur représente que rien dans la preuve ne montre

[68.1] de plans et devis, quelques documents ou contrat, à l'effet que les portes devaient s'ouvrir vers l'intérieur ou l'extérieur,

[68.2] qu'il y ait quelque malfaçon avec ces portes

[68.3] que le rapport d'inspection visuelle produit en A-2 ne parle pas non plus de portes qui s'ouvrent vers l'extérieur qui auraient du s'ouvrir vers l'intérieur.

ANALYSE ET DÉCISION QUANT AUX PORTES DES UNITÉS DU 2865 ET DU 2867

[69] Le seul fait que les portes s'ouvrent vers l'extérieur et non vers l'intérieur ne peut servir à lui seul de base à une ordonnance du Tribunal.

[70] Le Rapport du 12 avril 2011 (A-2) note toutefois que

les portes ont été retournées étant donné qu'elles n'avaient pas été installées correctement à l'origine. Toutefois, ces travaux ont un peu endommagé les cadres et les travaux de finition n'ont pas été complétés partout. Des cadres ne sont pas étanchés et la finition intérieure du seuil laisse à désirer. Des correctifs devront être effectués. (page 11)

[71] Ce rapport a été rédigé le 12 avril 2011, le Tribunal a vu l'immeuble (et les portes et les cadres en question) le 1er juin 2012.

[72] En 2010 ou 2011, l'Entrepreneur a constaté que les portes avaient été mal posées à cause de problème d'infiltration d'eau (il a même dû changer le plancher). En 2011, il a pris sur lui de régler ce problème en échangeant ces portes avec celles de l'immeuble voisin, qui n'étaient pas neuves et dont les côtés n'étaient plus tournés dans le même sens (intérieur-extérieur).

[73] A la critique du Bénéficiaire qu'il n'a pas été consulté sur les moyens à prendre, l'article 2099 du Code civil donnait le droit à l'Entrepreneur du libre choix des moyens pour régler le problème

2099. L'entrepreneur [...] a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

[74] L'article 2100 du Code civil ajoute :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[75] Dans l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc.*⁵ la Cour supérieure fait sienne l'affirmation suivante :

[130] À ce sujet, le professeur Jacques Deslauriers⁶ écrit :

⁵ 2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, j.c.s.)

« [...] Le respect des règles de l'art est de l'essence même du contrat d'entreprise, même si le contrat n'y réfère pas. Cette obligation est imposée par la loi et revêt un caractère d'ordre public.

[76] Dans l'affaire *Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS inc.*⁷, la Cour supérieure écrit :

[128] Ainsi, l'entrepreneur a le devoir d'agir avec prudence et diligence au mieux des intérêts de son client, en conformité avec les règles de l'art.

[77] Pour la Cour d'appel, l'Entrepreneur ne peut pas se réfugier sur l'imprécision des devis pour ne pas agir selon les règles de l'art. Dans *Guistini c. Expo Ornamental Inc.*⁸, elle écrit :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.

[78] Quant à l'argument que les copropriétaires n'ont pas payé \$500,000 pour leurs unités

[78.1] il est vrai que pour une unité à dimension et localisation égales, le Bénéficiaire n'aura pas les mêmes prestations pour \$500,000 qu'à \$250,000 (arrondis)

[78.2] il est erroné en droit de prétendre (l'Entrepreneur n'a pas fait cette prétention) que cette différence de prix permettrait à l'Entrepreneur de ne pas respecter la règle de l'art prévue à l'article 2100 du Code civil.

[79] Dans le cas devant le Tribunal, il est admis par l'Entrepreneur que les premières portes posées n'étaient pas conformes aux règles de l'art, puisqu'il en a changé deux sur trois et que la troisième n'a pas été changée car le copropriétaire de l'immeuble voisin n'a pas voulu qu'on lui enlève sa porte pour l'échanger avec celle de sa voisine de l'unité du 2863.

[80] Le représentant de l'Entrepreneur a expliqué pourquoi les portes ont été posées à l'envers – les installateurs ont mis du côté extérieur, le côté qui avait le seuil le plus long, comme cela se fait normalement - le Tribunal ajoute qu'à l'heure actuelle, ce seuil le plus long est à l'intérieur des unités.

[81] Le Tribunal considère que ces portes et cadres ne reçoivent pas la règle de l'art que doit respecter un Entrepreneur

[81.1] le seuil le plus long doit être du côté extérieur car il est important de faire évacuer l'eau qui pourrait s'accumuler à la base de la porte et éloigner cet eau de la bordure,

[81.2] comme le rappelle la Société Canadienne d'Habitations et de Logements (pièce B-9)

⁶ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2005, p. 596 et 597.

⁷ 2007 QCCS 652, 15 février 2007 (Denis Jacques, j.c.s.)

⁸ 2007 QCCA 417.

Door Sill – Balcony Location – Flashing – Detail 2.10 – Purpose To intercept water on the horizontal surface and direct it away from the wall below,

- [81.3] le seuil de ces portes qui ne devait pas faire fonction de seuil extérieur se retrouve à l'extérieur, celui qui devait faire fonction de seuil extérieur est à l'intérieur,
- [81.4] le Tribunal est d'accord avec les observations du Rapport d'inspection visuelle citée au paragraphe [70] de cette décision arbitrale,
- [81.5] le Tribunal, ayant vu les portes et les cadres, est dans l'impossibilité de conclure que les portes et les cadres ont été posées avec une finition qui respecte la règle de l'art
- [81.6] ne respectant pas la règle de l'art, l'état des portes et des cadres posés un an après l'achat en échange avec les portes posées à l'envers ne correspond pas à ce que l'Entrepreneur devait fournir en contrepartie des sommes d'argent perçus du Bénéficiaire (et des copropriétaires),
- [81.7] le Tribunal est du même avis que les prétentions du Bénéficiaire, autant rapportées par ses témoins et par ses pièces produites.
- [82] Alors que les acheteurs avaient acheté des portes neuves, l'Entrepreneur considère que les acheteurs doivent accepter de vivre avec ces portes et cadres dont le seuil est du mauvais côté, dont l'état n'est visiblement pas conforme à ce à quoi le Bénéficiaire a le droit d'avoir comme prestation dans les règles de l'art, dont la pose et finition ne sont pas selon les règles de l'art.
- [83] Le Tribunal considère que vu la preuve particulière à ce dossier, vu l'état des portes et de leur cadre, vu le droit applicable, il doit donner raison au Bénéficiaire.
- [84] Il sera ordonné de changer les portes et cadres des unités du 2865 et du 2867 pour les remplacer des portes et cadres qui respectent les règles de l'art.

Point 5 – Joints de calfeutrage extérieur

- [85] Notons d'abord la précision de l'Inspecteur – la décision de l'Administrateur ne portait pas sur des joints situés sur le toit de l'immeuble qu'il n'a pas vus. Pour cette raison, cette décision arbitrale ne traite pas du sujet des joints sur le toit de l'immeuble et le Bénéficiaire garde donc ses recours à ce sujet, à supposer qu'ils soient fondés et soumis dans les délais prescrits, ce dont le tribunal ne se prononce pas, n'ayant aucune juridiction quant aux joints sur le toit de l'immeuble.
- [86] Ayant participé à la visite des lieux du 1er juin, autant l'Inspecteur de l'Administrateur que l'Entrepreneur admettent que les joints des fenêtres des unités 2863, 2865 et 2867 ne sont pas conformes ou normaux et qu'il faudra les corriger.
- [87] Le rapport d'inspection du 12 avril 2011 (pièce A-2) à la page 13 indique « Balcons des étages en façade - Du calfeutrage est manquant à la jonction de la brique et du palier notamment au 2865 ».

[88] Lors de sa visite des lieux, le Tribunal a eu l'occasion d'aller sur le balcon en façade du 2865 et, en s'accroupissant, a été en mesure de voir la jonction de la brique et du palier qui est caché par une série de brique (sous la porte d'accès) qui cache en partie cette jonction et y a constaté, également, que du calfeutrage y manque.

DÉCISION QUANT AU POINT 5

[89] Le Tribunal a vu l'immeuble et entendu la preuve à l'audience quant aux joints de calfeutrage extérieur et il sera ordonné que les joints de calfeutrage extérieur des fenêtres situées à l'arrière des unités 2863, 2865 et 2867 et de la jonction de la brique et du palier du balcon en façade du 2865, incluant la partie sous la porte d'accès qui n'est visible qu'en s'accroupissant, soient refaits selon les règles de l'art.

Point 9 – Peinture des escaliers extérieur

[90] Le Bénéficiaire indique qu'il y a beaucoup d'endroits où il manque de la peinture noire dans les escaliers extérieur.

[91] Le voisin Frédéric Ouellet témoigne au même effet.

DÉCISION QUANT AU POINT 9

[92] L'Entrepreneur admet ce fait, et s'engage à régler le problème.

[93] Il sera ordonné que les escaliers extérieur fassent l'objet des retouches nécessaires quant à la peinture.

Point 11– Sortie extérieure de la hotte du 2865

[94] Le Bénéficiaire produit le témoignage d'Amanda Keller (unité 2863) qui se plaint que la sortie de la hotte de l'unité du 2865 a été construite juste au-dessus de sa fenêtre arrière, ainsi, quand sa fenêtre est ouverte, les odeurs qui sortent de la hotte sont rejetés chez elle.

[95] Amanda Keller ne fait aucune plainte quant à la présence des autres sorties se trouvant sur le mur arrière, le Bénéficiaire non plus.

[96] Elle ajoute que quand sa voisine de l'unité du 2865 fume, la sortie de la hotte envoie cette odeur chez elle et elle a l'impression que sa voisine du 2865 fume dans sa chambre.

[97] Le Bénéficiaire admet que le Code du bâtiment ne dit pas à quel endroit la sortie de la cuisinière doit être posée, mais, allègue-t-il, sûrement pas au-dessus d'une fenêtre d'une chambre à coucher.

[98] Pour l'Entrepreneur, cette sortie est conforme à la Loi et à la règle de l'art, toutefois, il est prêt à faire des changements si le Bénéficiaire le désire, mais contre rémunération.

DÉCISION QUANT AU POINT 11

- [99] Le Tribunal croit Madame Amanda Keller et il est d'avis, vu les circonstances particulières de ce dossier, après avoir vu l'immeuble et entendu la preuve, que c'est un problème auquel il faut trouver un correctif.
- [100] Il sera ordonné de faire les travaux correctifs pour régler le problème soulevé au point 11 – sortie extérieure de la hotte du 2865 au-dessus de la fenêtre arrière de l'unité du 2863 qui rejette les odeurs du 2865 dans l'unité du 2863.
- [101] Des solutions ont été discutées lors de l'audience. Puisque l'objet de l'arbitrage n'est pas les travaux correctifs déjà effectués par l'Entrepreneur, le Tribunal considère à ce stade que l'Entrepreneur aura en conformité avec l'article 2099 du Code civil, le choix des moyens pour arriver au résultat correctif, en respectant les normes du manufacturier de la cuisinière et les règlements municipaux (et autres lois).

Point 12 – Stationnement extérieur à compléter

- [102] Le Bénéficiaire indique qu'au moment de la demande d'arbitrage, le stationnement extérieur n'était pas complété et que maintenant, il l'était sauf pour des lignes de démarcations à peindre sur le sol.
- [103] L'Entrepreneur s'engage à peindre ces lignes et le Bénéficiaire était satisfait de cet engagement.
- [104] L'Administrateur a spécifié au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur que l'engagement de l'Entrepreneur sur le point 12 ne lie que l'Entrepreneur et n'est pas soumis à la Garantie de l'Administrateur.
- [105] Le Tribunal ajoute que l'article 29 du Règlement exclut le stationnement extérieur de la couverture du Plan de garantie:
- 29.** Sont exclus de la garantie:
- 9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

DÉCISION QUANT AU POINT 12

- [106] Vu l'article 29 (9) du Règlement, le Tribunal se doit de rejeter la demande du Bénéficiaire quant au point 12.
- [107] Si le Bénéficiaire considère avoir un recours à ce sujet à l'encontre de l'Entrepreneur, ses droits seront réservés.

FRAIS

[108] 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.

[109] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur certains aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront donc assumés par l'Administrateur.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la requête préliminaire en rejet d'arbitrage pour défaut de production d'une demande d'arbitrage dans le délai légal;

PROROGÉ le délai de production de la demande d'arbitrage;

DÉCLARE bonne et valable la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire auprès du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 16 janvier 2012;

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 2 (absence de moustiquaires);

ACCEUILLE la demande du Bénéficiaire quant au point 3 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de changer les portes et leur cadre des unités sises au 2863, 2865 et 2867 rue Pierre-Bernard (enlèvement, installation et finition d'autres portes et cadres) dans le respect de la règle de l'art et ce, dans un délai de 30 jours.

ACCEUILLE la demande du Bénéficiaire quant au point 5 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs quant aux joints de calfeutrage extérieur des fenêtres arrière des unités du 2863, 2865 et 2867 rue Pierre-Bernard et de la jonction de la brique et du palier du balcon en façade du 2865, incluant la partie sous la porte d'accès qui n'est visible qu'en s'accroupissant et ce, dans un délai de 30 jours.

ACCEUILLE la demande du Bénéficiaire quant au point 9 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les retouches nécessaires quant à la peinture des escaliers extérieur et ce, dans un délai de 30 jours.

ACCEUILLE la demande du Bénéficiaire quant au point 11 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur de faire les travaux correctifs pour régler le problème soulevé quant à la sortie extérieure de la hotte de l'unité du 2865 au-dessus de la fenêtre arrière de l'unité du 2863 qui rejette les odeurs de l'unité du 2865 dans l'unité du 2863 en respectant les normes du manufacturier de la cuisinière de l'unité du 2865 et ce, dans un délai de 30 jours.

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant au point 12 au motif qu'il n'est pas couvert par le Plan de garantie de l'Administrateur, et **RESERVE** au Bénéficiaire ses recours contre l'Entrepreneur devant les tribunaux civils quant à l'espace de stationnement, à supposer qu'il ait un recours, dans les délais prescrits par la loi.

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 15 décembre 2011 à toutes fins que de droit quant aux points 3 et 12;

CONDAMNE l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

Montréal, le 22 juin 2012

(s) Roland-Yves Gagné

M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
ARBITRE/CCAC

Jurisprudence citée :

Takhmizdjian c. SORECONI et al. (540-05-007000-023, 9 juillet 2003, Ginette Piché, juge)

Deschambault c. DeBellefeuille REJB 2001-25772

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, Michèle Monast, juge)

Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Service de techniciens en électricité du Québec, STEQ inc. (2010 QCCS 1608, 27 avril 2010 (Jean-François Émond, juge)

Construction R. Cloutier inc. c. Entreprises CJS Inc. (2007 QCCS 652, 15 février 2007, Denis Jacques, juge)

Guistini c. Expo Ornemental Inc. 2007 QCCA 417