

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
Dossier n°: S12-020901-NP

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION
DE MONTRÉAL

Demandeur

c.

CONSORTIUM M.R. CANADA LTÉE

Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE INTERLOCUTOIRE

Arbitre : M^e Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M^e Bernard Synnott
FASKEN MARTINEAU DUMOULIN SENCRL, SRL

Pour l'Entrepreneur: M^e Benoit Roussy
GILBERT SIMARD TREMBLAY SENCRL

Pour l'Administrateur: M^e Patrick Marcoux
SAVOIE FOURNIER

Dates de l'audition: 5 et 18 juin 2012

Date de la Décision: 24 août 2012

MANDAT ET JURIDICTION

- [3] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 10 février 2012 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le «**Règlement**») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1).
- [4] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties lors de l'enquête et audition et juridiction du Tribunal est alors confirmée.

LITIGE

- [5] Le litige est un recours qui découle (i) d'une décision de l'Administrateur en date du 10 janvier 2012 (dossier 501243-1) (la «**Décision**») résultant d'une souscription auprès de La Garantie des Maîtres Bâisseurs inc. («**GMB**») dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la «**Garantie**» ou le «**Plan**») ce que confirme le procureur de l'Administrateur (Garantie sur laquelle aucune preuve documentaire n'est devant le Tribunal) alors que le Tribunal est avisé d'autre part par le procureur de l'Administrateur que celui-ci fait maintenant affaires sous la dénomination sociale de 'La Garantie Abrisat Inc.' («**Abrisat**»), et (ii) de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 9 février 2012 soumise au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) («**CCAC**» ou «**Centre**») sous l'égide du Règlement.
- [6] La Décision identifie cinq (5) points de réclamation mais l'Administrateur considère que la couverture de la Garantie ne s'applique pas car le délai de dénonciation des vices allégués excède selon lui le délai prévu pour ce faire au Règlement; la Décision ne s'adresse pas plus avant à une analyse des réclamations.

PIÈCES

- [7] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; les Pièces déposées par la Bénéficiaire sont identifiées comme B- et l'Entrepreneur a déposé en cours d'enquête un recueil de pièces qui sont identifiées sous cote E-, numérotées par le Tribunal dans l'ordre chronologique (sauf E-89 en liasse, série de procès-verbaux) de la table des matières soumise par l'Entrepreneur.

CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[8] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2010.02.11	Lettre du Bénéficiaire (M ^{me} L. Laurin) à l'Entrepreneur et l'Administrateur (Pièce B-1).
2011.05.17	Mise en demeure des procureurs du Bénéficiaire à l'Entrepreneur et aux architectes Lapointe, Magne & Ass., avec copie à l'Administrateur (Pièce B-2).
2011.05.25	Date identifiée à la Décision de réception de réclamation du Bénéficiaire par l'Administrateur.
2011.12.08	Visite des lieux par l'Administrateur <i>et al.</i>
2012.01.10	Décision de l'Administrateur.
2012.02.09	Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire.
2012.02.10	Nomination de l'arbitre.
2012.03.09	Conférence préparatoire.
2012.06.05	Enquête et audition sur moyen préliminaire déclinatoire.
2012.06.18	Enquête et audition sur moyen préliminaire déclinatoire.

DÉROULEMENT DE L'INSTANCE

[9] Lors de la conférence préparatoire du 9 mars 2012, l'enquête et audition fût fixée au 5 juin 2012, tenant compte des agendas respectifs des procureurs.

[10] L'Administrateur et l'Entrepreneur soumettent respectivement que les vices allégués, s'il en est, ont été dénoncés hors des délais de dénonciation prévus au Règlement.

[11] Prenant en considération les représentations des procureurs des Parties, et à leur demande, le Tribunal pourvoit à une première phase d'enquête et audition et de décision arbitrale écrite sur les objections préliminaires déclinatoires de l'Administrateur et de l'Entrepreneur relativement au délai de dénonciation, préalablement à tout autre moyen déclinatoire ou enquête et audition au fond sur les réclamations, et c'est donc uniquement cette contestation sur le délai de dénonciation qui est le sujet des présentes.

OBJECTION DÉCLINATOIRE

L'ADMINISTRATEUR

- [12] Le procureur de l'Administrateur soumet d'une part la non-recevabilité du recours du Bénéficiaire contre l'Administrateur pour cause de non-dénonciation à l'Administrateur dans les délais prévus pour ce faire au Règlement, soit dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de sa découverte ou survenance ou, en cas de vices ou de pertes graduels, de leur première manifestation.
- [13] L'Administrateur soutient que le délai de six (6) mois est un délai de déchéance, et que celui-ci court de la connaissance du vice.

L'ENTREPRENEUR

- [14] Le procureur de l'Entrepreneur fait sien le moyen déclinatoire présenté par l'Administrateur et soumet des arguments complémentaires à ceux soumis par l'Administrateur.

LE BÉNÉFICIAIRE

- [15] Le Bénéficiaire soumet d'une part que la Décision est erronée en ce qu'une dénonciation a été émise par le Bénéficiaire non seulement à l'Entrepreneur mais aussi à l'Administrateur par correspondance du 11 février 2010, et non tel qu'indiqué à la Décision par avis et mise en demeure des procureurs du Bénéficiaire indiqué reçu par estampe de l'Administrateur le 25 mai 2011 (daté du 17 mai 2011).
- [16] Le Tribunal note une référence à la Décision d'une lettre du Bénéficiaire par M^{me} L. Laurin que l'Entrepreneur confirme avoir reçu en février 2010 et qui sera confirmée à l'enquête être la correspondance en Pièce B-1 du 10 février 2010 tel qu'identifiée à la rubrique 'Chronologie' ci-dessus.

FAITS PERTINENTS

- [17] Le contrat à forfait qui lie le Bénéficiaire, à titre de maître de l'ouvrage, et l'Entrepreneur, est sous format du 'Document normalisé de construction CCDC2' du Comité Canadien des documents de construction avec annexes et Avenant de modification, et est estampillé du 6 décembre 2004 (le « **Contrat à forfait** »).

[18] Quoique les unités d'habitation du Bâtiment peuvent être identifiées par certains sous un vocabulaire au quotidien de 'parties privatives' pour les espaces en utilisation exclusive à son occupant afin de les distinguer des 'parties communes' qui sont à la disposition et accès de l'ensemble des occupants tels salle communautaire et autres, le Bénéficiaire, s'adressant aux présentes sous son mandat d'entreprise OSBL para-publique municipale, est propriétaire unique du Bâtiment et agit d'autre part comme gestionnaire professionnel de services aux occupants des unités qui sont selon le témoignage du Bénéficiaire des personnes âgées avec perte d'autonomie légère.

[19] Le procureur du Bénéficiaire avise que la réclamation au Point 4 de la Décision, identifiée sous le titre 'Enveloppe du bâtiment déficiente' est retirée et la demande d'arbitrage vise donc les points suivants :

Point 1: Tuiles de revêtement du sol, le Bénéficiaire évaluant de façon préliminaire lors de l'enquête une valeur de travaux correctifs de l'ordre de 250 000\$ à 300 000\$;

Point 2: Fissuration des balcons; le Bénéficiaire identifiant que des fissures ont été constatées sur plus de 40 balcons (Pièce B-1) et le Tribunal comprend (sur la base d'une preuve préliminaire) que la valeur des correctifs peut être supérieure à 70 000\$ pour ces quarante quelques balcons;

Point 3: Isolation acoustique déficiente, le Bénéficiaire évaluant de façon préliminaire une valeur de travaux correctifs de l'ordre de 50 000\$;

Point 5: Résistance au feu déficiente.

[20] Le procureur de l'Entrepreneur souligne que l'octroi du Contrat à forfait fait suite à un appel d'offres public tel que requis par la législation applicable, et que, sous la mécanique [et documentation] de cet appel d'offres et du Contrat à forfait (qui prévoit un cahier d'appel d'offres incluant des conditions contractuelles ainsi que des devis de travaux avec listes détaillées), divers paramètres de construction et choix des matériaux sont stipulés par le Bénéficiaire donneur d'ordre ou ses mandataires tels architectes ou autres.

[21] Cette approche est différente des situations généralement analysées sous la mise en œuvre de la Garantie au Règlement qui s'attarde, aux fins de contrat d'entreprise, généralement à un contrat d'entreprise dont la

gestion et détermination est sous l'égide de l'Entrepreneur, soit entre autre le choix des correctifs, s'il en est requis, incluant sous la procédure d'arbitrage (sauf détermination spécifique du Tribunal dans certaines circonstances).

- [22] Il faut noter qu'aucune décision écrite en temps opportun n'a pas été rendue initialement par GMB nonobstant que la rencontre du 22 avril 2010 (voir procès-verbal Pièce E-35) se voulait selon la GMB une rencontre de conciliation avec décision subséquente de l'administrateur (Pièce B-3) et que le transfert subséquent du dossier de GMB à Abrisat a résulté en un délai de près de 22 mois entre la dénonciation du Bénéficiaire et une visite de l'inspecteur auteur de la Décision (qui témoigne ne pas avoir alors fait d'inspection).
- [23] Lors de la visite des lieux par l'Administrateur en décembre 2011 préalablement à et pour les fins de la Décision, plusieurs personnes sont présentes, incluant pour le Bénéficiaire, Office municipal d'habitation de Montréal (quelquefois « **OMH** »), M^{me} Fiore (responsable OMH du côté technique de l'occupation), M^{me} Goyer (directrice de la résidence visée, mais selon la preuve non contredite, celle-ci n'était pas alors à ce poste en 2008-09, période d'intérêt plus particulière pour les fins des présentes) et M. Mario Roy, précédemment Directeur du développement de l'OMH et par la suite, depuis 2008, et donc lors des faits pertinents au présent litige, consultant à son compte avec mandat de conseiller auprès du Bénéficiaire et de par celui-ci impliqué dans le suivi du dossier de la résidence visée.
- [24] La Décision indique que sont aussi présents à cette rencontre, pour le Bénéficiaire, M. R. Magne, architecte, de la firme retenue par le Bénéficiaire pour la construction (et surveillance de chantier) du Bâtiment, Lapointe, Magne et Associés (« l'**Architecte** »), et d'autre part, pour l'Entrepreneur, M. D. Ayotte, ingénieur, représentant de l'Entrepreneur et chargé de projet, responsable du projet sujet de l'arbitrage ainsi que M. M. Lemaire, architecte, consultant en inspection de bâtiment.
- [25] Quant à M. Roy, architecte de profession depuis plus de 30 ans, il a aussi été pendant une certaine période à l'emploi de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) alors que sous transfert administratif de prise en charge du logement abordable dans une continuité de la mission de développement, il est demeuré responsable de la réalisation de logements abordables pour ce secteur para-municipal et un des responsables du projet de la résidence visée.

- [26] M. Roy dirige alors une équipe qui œuvre à ce développement du secteur, de la recherche de terrains, aux achats de services requis, jusqu'à la livraison de résidences et unités de ce type. M. Roy témoigne devant le Tribunal sur les problèmes identifiés à certains des Points soulevés par la Décision.
- [27] M^{me} L. Laurin, quoique non présente à la visite des lieux, est la représentante principale du Bénéficiaire pour cette demande d'arbitrage, est 'Coordinatrice au développement' de l'OMH et est responsable du suivi des dossiers de logements abordables du Bénéficiaire, même après livraison.
- [28] M^{me} Laurin est la signataire pour le Bénéficiaire de cette correspondance du 10 février 2010 (Pièce B-1) qui avise l'Entrepreneur et l'Administrateur de la récente « ...découverte de vices cachés et majeurs de conception ou de réalisation », emporte réclamation de réparation, et couvre entre autres des constatations sous les titres suivants:
- Revêtement du sol;
 - infiltration d'air/isolation thermique déficiente;
 - Balcons fissurés; et
 - Insonorisation déficiente.
- et constitue, selon le Tribunal, dénonciation au sens du Règlement pour ces sujets.

Revêtement de sol – Point 1

- [29] Le Tribunal comprend que ce que la Décision caractérise de 'problèmes avec les tuiles de revêtement de sol' peut être plus décrit dans les circonstances comme un décollement des carreaux de vinyle composite et plus spécifiquement serait un problème qui découle possiblement du substrat de gypse, un sous-plancher en ciment de gypse coulé, communément une chape de gypse, du scellant, s'il en est, de l'adhésif ou colle de fixation, et des couvre-sols souples, communément 'tuiles', qui sont dans ce cas des carreaux de vinyle composite (« **CVC** »), et est un résultat soit de l'ensemble, ou de la compatibilité, installation ou combinaison de produits ou de procédés, incluant facteurs de résistance en compression ou d'adhésion.
- [30] L'Administrateur identifie à la Décision que les représentants du Bénéficiaire affirment que ce problème a débuté à la fin de l'année 2008, début de l'année 2009.

- [31] M. Roy témoigne qu'il se peut que M^{me} Fiore ait exprimé qu'il y a eu une premier décolllement en 2009 (celle-ci n'est pas un témoin à l'enquête), mais s'il en est, d'ailleurs de quelques tuiles seulement, devant des fenêtres laissées ouvertes; M. Roy confirme qu'il était aussi présent à cette visite des lieux et affirme avec appui que c'est plutôt lui qui a cerné ce problème le premier, soit au début 2010 et par la suite de façon plus systématique en avril 2010.
- [32] M^{me} Laurin, Coordinatrice au développement à l'OMH, témoigne avec rigueur et précision sur le sujet du revêtement, spécifiant des dates précises de chaque évènement auquel elle réfère, soit entre autre que le 27 mars 2009 il y a eu des tuiles décollées dans la salle communautaire (que le concierge a simplement recollées), que le 19 mai 2009 il y a eu 4 à 5 tuiles au seuil de la porte de la salle à diner, mais ce selon celle-ci suite à une infiltration d'eau, et que, par la suite, de la mi-septembre 2009 au 19 décembre 2009 il y des plaintes (huit (8)) de divers occupants sur des tuiles dans leurs unités (à différents endroits, salon, garde-robe, cuisine et entrée) pour finalement avoir le 20 janvier 2010 un décolllement plus important à la salle communautaire qui amène le Bénéficiaire, sous la plume de M^{me} Laurin, à la lettre du 10 février 2010 citée à la rubrique 'Chronologie' ci-haut.
- [33] Le procureur de l'Entrepreneur transmet aux parties et au Tribunal lors de l'enquête une documentation nombreuse sur la question du revêtement de sol, soit plus de cent (100) correspondances, informations et recommandations techniques, directives à l'Entrepreneur, rapports et procès-verbaux de rencontres de chantier préparés par l'Architecte.
- [34] Quoique cette documentation n'a pas été commentée d'une quelconque manière à l'enquête et audition, elle est déposée en preuve et peut être, pour les fins des présentes, divisée en deux groupes distincts, soit (i) datés de 2005 et 2006, une série de correspondances principalement de l'Entrepreneur et de l'Architecte respectivement, des informations et commentaires techniques de fabricants et autres et procès verbaux de réunions de chantier de novembre 2005 à avril 2006 identifiés comme traitant de revêtement de plancher, et (ii) datés de mai 2010 à mars 2011, soit suite à la lettre de dénonciation du Bénéficiaire du 11 février 2010 (Pièce B-1), entre autres, correspondances de divers intervenants au dossier, recommandations, rapports, tests et travaux visant la pose et réparation des CVC.

- [35] Le Tribunal note entre autres un ‘avis de mise en garde’ de l’Entrepreneur daté du 1^{er} décembre 2005 (Pièce E-4), des directives de l’Architecte (telles sous numérotation de l’Architecte A-90, A-95, A-95 révisée) (Pièces E-11, E-13, E-15 respectivement), ou la correspondance de l’Entrepreneur à l’Architecte en date du 8 février 2006 qui reprend un historique détaillé du sujet sur les mois précédents (Pièce E-17), et note pour les fins des présentes principalement que des représentants du Bénéficiaire sont soit récipiendaires ou en copie conforme de ces documents et de la grande majorité de la preuve documentaire de cette période 2005/06 identifiée ci-dessus.
- [36] De même, on retrouve des commentaires du Bénéficiaire relatifs à la chape de gypse aux procès-verbaux de réunions de chantier (Pièce E-89 en liasse), incluant au procès-verbal de la réunion n^o 48, sous la rubrique ‘Chape’ où le Bénéficiaire (identifié par le rédacteur, l’Architecte, comme le ‘client’) requiert que le texte suivant soit ajouté au compte-rendu précédent :

« Le client n’est pas conscient de la faiblesse de la dalle de béton-gypse mais que la situation n’est le résultat des commandes des professionnels [...]. La seule reconnaissance est que l’usage sera résidentiel. »

Fissurations Balcons – Point 2

- [37] La Décision indique que le Bénéficiaire affirme que ce problème a débuté à l’automne 2009.

Isolation acoustique déficiente – Point 3

- [38] La Décision indique uniquement que le Bénéficiaire affirme que certains occupants d’unités de la résidence ont soulevé le fait que l’isolation acoustique pouvait être déficiente à la fin de l’année 2008 ou au début de l’année 2009, sans autre indication ou élément factuel.
- [39] M^{me} Laurin témoigne que c’est plutôt vers la fin 2009 que la question d’isolation est soulevée après environs 4 ou 5 ou 6 plaintes [ndlr : d’occupants] ce qui a entamé la procédure d’avoir Décibel Consultants Inc. («**Décibel**») faire des tests sur quatre logements en mars 2010 et témoigne d’abondant que M^{me} Fiore (avec M. G. Dufour, à l’emploi de la résidence) a pourvu à un relevé en juin 2010 qui démontrait alors environ 20 plaintes (sur 83 logements).

- [40] M. Roy témoigne que pour la question d'isolation acoustique ce n'est pas lui qui a fait les constats, qu'il n'a pas de notes sur les commentaires lors de la visite des lieux par l'Administrateur quant aux plaintes des occupants ou leur fréquence sur cette question et qu'il n'a pas souvenir de ce qui peut s'être dit à ce sujet.
- [41] M. Dubuc, inspecteur conciliateur et auteur de la Décision, confirme l'énoncé à la Décision que les représentants du Bénéficiaire lui ont indiqué que certains occupants ont soulevé une possible déficience de l'isolation acoustique à la fin 2008 ou début 2009; M. Dubuc indique qu'il n'a pas en note laquelle/lequel(s) des représentants du Bénéficiaire a (ont) fait cette affirmation.
- [42] M. Ayotte témoigne qu'il a été fait mention à cette visite des lieux de l'Administrateur en décembre 2011 que certains occupants ont soulevé une possible déficience de l'isolation acoustique à la fin 2008 ou début 2009 et que c'est M^{me} Fiore qui a fait cette affirmation et qu'elle a mentionné des dates de déclarations desdits occupants en ce sens.
- [43] Décibel a reçu mandat d'un mandataire du Bénéficiaire de pourvoir à une « Vérification in situ de l'indice de transmission sonore d'assemblages muraux » avec rapport sous ce titre daté de mars 2010 (Pièce B-12) afin d'évaluer le degré d'insonorisation au bruit aérien (FSTC) évalué en mesurant l'indice d'affaiblissement sonore (FSTC - *Field Sound Transmission Class*) d'assemblages muraux séparateurs de logements; sur quatre (4) murs séparateurs d'unités testés, qui identifie un (1) mur d'indice non-conforme (paire d'unités 110-111) et par la suite, par lettre au Bénéficiaire du 18 octobre 2010 (Pièce B-13), recommande des travaux correctifs relativement à cette paire d'unités.
- [44] D'autre part, un rapport interne, par M. Duval, architecte, que M. Roy qualifie, lors de son témoignage en contre-interrogatoire, de préliminaire, couvre selon lui diverses opinions sur l'ensemble des problèmes soulevés par la correspondance en Pièce B-1, incluant la question d'isolation acoustique, et est daté de la fin avril 2010. Le Bénéficiaire dépose aussi un rapport de la firme Genivar daté de mai 2012 qui vérifie trois (3) assemblages de murs mitoyens (Pièce B-14) (incluant les unités 110-111).
- [45] À ce stade des procédures, ces rapports n'ont pas été commentés d'une quelconque manière à l'enquête mais sont déposés en preuve et ne sont pas caractérisés d'aucun pour les fins des présentes de rapport

d'expertise (ce qui pourra être en suite du processus d'arbitrage, selon les représentations et témoignage alors afférents) et il n'est pas d'inférence par le Tribunal sur le type de vice visé, mais le Tribunal note qu'en mars 2010 le Bénéficiaire avait requis une vérification de l'acoustique de Décibel concurremment ou à la même époque de sa dénonciation de février 2010.

Résistance au feu déficiente – Point 5

- [46] Aucune preuve de dénonciation n'est soumise quant à cet élément de réclamation.

ANALYSE ET MOTIFS

Introduction

Caractère du vice; preuve et paramètres conséquents à la découverte.

- [47] Les délais de dénonciation prévus au Règlement que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, se lisent sensiblement de la même manière; toutefois le terme « vice » utilisé aux para. 4 et 5 de l'article 10 du Règlement ne correspond pas à la même notion juridique; le vice de 1726 C.c.Q. sous la garantie de qualité au Code civil est fondé sur l'usage du bien, alors que celui de 2118 C.c.Q.¹ est évalué par rapport à la perte physique² du bien.
- [48] Le Tribunal doit généralement étudier le caractère du vice soulevé afin de déterminer quelle disposition du Plan trouve application, s'il en est, car les critères pour fixer la notion de découverte, et donc de connaissance, ne sont pas identiques en certaines circonstances selon le type de vice (quoique la mécanique du délai de dénonciation soit de rédaction similaire). L'apparition graduelle du vice de 1726 C.c.Q. telle que prévue à 1739C.c.Q. diffère de l'apparition graduelle du vice de 2118 C.c.Q. caractérisée pour les raisons ci-dessous par les dispositions de 2926 C.c.Q. relative à la première manifestation du vice.

¹ « **Art. 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. »

² Quoique non nécessaire afin de disposer de l'objection déclinatoire aux présentes, notons que la notion de perte de 2118 C.c.Q. peut recevoir une interprétation libérale où un défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation où la destination normale de l'ouvrage.

- [49] Il n'y a pas de preuve soumise au dossier de la réception du bâtiment ou de la fin des travaux, sauf une indication à la Décision non contredite à l'enquête d'une fin des travaux à l'hiver 2006 et une certaine trame que l'on retrouve à la preuve documentaire de l'Entrepreneur alors qu'en avril 2006 on continue de pourvoir à l'émission d'avenants (ndlr. quoique ce dernier procès verbal du 6 avril est daté d'une date qui est antérieure à la date de la réunion elle-même ~ ce n'est pas le cas des autres procès-verbaux qui portent une date postérieure à leur réunion visée).
- [50] Le procureur du Bénéficiaire a indiqué en plaidoirie que les vices allégués aux Points 1 et 3 sont selon lui des vices majeurs, soient donc des vices visés par 2118 C.c.Q.. Toutefois, les paramètres prévus de la présente décision n'ont pas porté le débat vers la caractérisation du vice et dans les circonstances, le Tribunal n'émet donc aucun commentaire quant à la caractérisation des vices et ne se prononce pas à ce sujet.
- [51] Toutefois, le Tribunal considère que tenant compte de la preuve devant le Tribunal quant à la fin des travaux, incluant la trame documentaire des procès verbaux de réunions de chantier, et d'une dénonciation en date de février 2010, on ne peut s'adresser qu'aux dispositions de l'article 10 para. (5) du Règlement qui vise l'article 2118 C.c.Q.. pour rechercher les critères applicables à la découverte du vice. La caractérisation des vices allégués sera d'à propos dans le cadre de la continuité du présent arbitrage, s'il en est.

Principes directeurs sur moyen préliminaire déclinatoire

- [52] Les conclusions de l'objection de l'Entrepreneur et de l'Administrateur au moyen préliminaire déclinatoire sous étude emportent des conclusions et conséquences similaires et le moyen s'apparente à une requête en irrecevabilité sous l'article 165.4 du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** ») et quoique le Tribunal n'est pas lié par les dispositions du C.p.c., le Tribunal considère approprié de s'inspirer de certains des principes élaborés de la jurisprudence qui en découle pour instruire l'objection sous étude.
- [53] Toutefois, le Tribunal est aussi le décideur au fond, et tenant que les questions de procédure sont à la discrétion de l'arbitre, tant par les règles particulières du Règlement que par le biais de la discrétion de l'arbitre soussigné de s'inspirer du Code de procédure civile lorsqu'approprié, le

Tribunal considère *inter alia* que l'obligation quant la véracité des faits allégués se doit d'être alors tempérée afin aussi de permettre une considération des faits et documents autrement présentés ou déposés par les différentes parties.

[54] Le Tribunal considère qu'il faut faire preuve de prudence dans le cadre d'une requête pour moyen déclinatoire, tel que la jurisprudence constante le souligne.

[55] Le soussigné fait siennes certaines des remarques du juge Mongeau de notre cour Supérieure dans l'affaire *Ewart c. Saine* (décision maintenue en Cour d'appel)³ que, lorsque saisi d'une requête en irrecevabilité, l'on doit, entre autres :

(i) s'interroger sur la question à savoir si l'ensemble des faits allégués dans la requête [...] peuvent juridiquement donner naissance au remède recherché, soit le rejet de la requête introductive d'instance pour cause de prescription;

(ii) faire preuve de prudence;

(iii) n'accueillir la requête en irrecevabilité que si le Tribunal est convaincu que la demande n'est pas fondée en droit ou qu'elle n'a aucune chance de succès. En d'autres mots, le Tribunal doit s'abstenir de mettre fin prématurément à un procès à moins d'être convaincu du bien-fondé de l'irrecevabilité;

[...]

(v) prononcer l'irrecevabilité si elle paraît incontestable.

notant d'autre part l'arrêt classique et principes bien établis à ce sujet de la Cour d'appel sous *Hampstead (Ville de) c. Les jardins Tuileries*⁴.

³ *Ewart et al. c. Saine et al.* [2008] C.S. 500-17-035843-070; Richard Mongeau J.C.S.; pages 2 et 3. Décision maintenue en Cour d'appel : *Saine c. Ewart*, 2008 QCCA 812 (CanLII).

⁴ [1992] R.D.J. 163 (C.A.).

« [4] [...] Or, ces allégations devaient être tenues pour avérées, quant au volet requête en irrecevabilité en vertu de l'article 165 (4) *C.p.c.*

[5] De plus, la Cour rappelle le principe de prudence selon lequel, autant que possible, on doit éviter de mettre fin prématurément à un procès, considérant les graves conséquences qui découlent du rejet d'une action, sans que la demande ne soit examinée au mérite. »

Éléments déterminants sur certains Points

Point 2 - Fissuration

- [56] Lors de l'enquête, il y a admission de l'Administrateur (i) initialement, que la lettre de dénonciation du 11 février 2010 du Bénéficiaire n'a pas été considérée lors de la rédaction de la Décision et (ii) en plaidoirie, suite à l'enquête, que nonobstant la Décision, le délai de dénonciation relativement au Point 2 identifiant des problèmes de fissuration ayant débuté selon la preuve non contredite à l'automne 2009 a été respecté, tenant compte de cette dénonciation du 11 février 2010 (Pièce B-1) (avec récépissé de poste recommandée), et le Tribunal considère alors que la preuve au dossier et admissions emporte rejet de l'objection déclinatoire de chacun de l'Administrateur et de l'Entrepreneur quant au délai de dénonciation pour le Point 2 de la Décision.

Point 5 – Résistance au feu déficiente

- [57] Il n'y a aucune mention à la preuve documentaire devant le Tribunal de ce vice allégué et élément de réclamation pour permettre de déterminer une date de dénonciation avant la mise en demeure des procureurs du Bénéficiaire en date du 15 mai 2011; la Décision indique que le Bénéficiaire a indiqué une découverte de 'ces défaillances' au début de l'année 2010, élément factuel qui n'a pas été contredit en preuve de quelque manière, et conséquemment il s'est écoulé plus d'un an de la découverte du vice, s'il en est, et la dénonciation à l'Administrateur de celui-ci.

Questions sous étude

- [58] Dans ce dossier, il est donc maintenant nécessaire de déterminer pour chacun des Points 2 et 3 de la Décision si la dénonciation a été pourvue dans le délai applicable et donc nécessaire de déterminer plus particulièrement les éléments suivants :

[47.1] *Avis et Délais de dénonciation.* Quelle est la nature de l'avis et des délais de dénonciation prévus et les conséquences afférentes.

[47.2] *Point de départ du délai ~ Découverte.* Identifier le point de départ du délai de dénonciation pour chacun des Points 2 et 3.

Le Règlement

[59] Le Règlement s'applique à la Garantie souscrite pour contrat conclu en conformité de l'article 2 (1) (c) du Règlement pour la vente ou construction :

1° des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

[...] c) un bâtiment multifamilial de plus de 5 logements détenu par un organisme sans but lucratif ou une coopérative⁵;

[60] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle⁶. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

[61] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue⁷.

Délai de dénonciation - Dispositions applicables du Règlement

[62] Les délais de dénonciation prévus au Règlement pour bâtiments non détenus en copropriété divise, que ce soit pour vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, se lisent :

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

{...}

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

⁵ (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) D. 841-98, a. 2; D. 920-2001, a. 1

⁶ Idem, D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

⁷ Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

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. »⁸

(nos soulignés).

[63] Le Tribunal note d'autre part l'article 18 al.1 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans selon le cas, le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription »⁹

Nature de l'avis de dénonciation

[64] Qu'elle est la nature de l'avis de dénonciation prévu aux articles 10 et 18 du Règlement ¹⁰?

[65] Les textes de l'article 10 du Règlement requièrent une dénonciation par écrit. Les auteurs considèrent un tel type d'avis assujetti aux dispositions de l'art. 1595 C.c.Q. qui requiert en effet que l'avis soit par écrit, et la jurisprudence¹¹ et la doctrine¹², contrairement à certains autres cas de demandes extra judiciaires, considèrent que cet avis écrit est impératif et de nature essentielle.

⁸ Idem, D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

⁹ Idem, D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

¹⁰ Voir aussi les articles 27 et 34 du Règlement qui sont du même effet pour les bâtiments détenus en copropriété divise et la jurisprudence afférente qui trouve directement application.

¹¹ Voir *Voyer c. Bouchard* (C.S. 1999-08.27) [1999] R.D.I. 611; et *Fleurimont c. APCHQ inc.* (C.S. 2001.12.19) dans cette dernière affaire, les faits précèdent l'adoption du Règlement tel qu'il se lit alors que le certificat APCHQ de garantie requérait conciliation, mais les principes étudiés demeurent applicables *in extenso*.

¹² LLUELLES et MOORE, Droit des obligations, Éditions Thémis, no. 2800 (et note 38 *in fine*) – et no. 2803.

Nature du délai de dénonciation

[66] Le Tribunal souligne diverses décisions récentes rendues à ce sujet par le soussigné¹³ de même que sous la plume de différents arbitres¹⁴ à l'effet que le délai maximum de six (6) mois prévu pour fins de dénonciation aux paragraphes 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 10 du Règlement (de même que sous l'article 27 au même effet) est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension, et si ce délai n'est pas respecté, le droit d'un bénéficiaire à la couverture du plan de garantie visé et au droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés. (nos soulignés)

[67] Entre autres, est soumise au Tribunal à l'audition la décision *Bégin c Constructions Pouliot*¹⁵ ou l'arbitre, notre collègue M^e Reynald Poulin, souscrivant aux conclusions des décisions citées ci-haut, analyse et distingue d'une part les décisions citées de *Bréboeuf c Précellence*, *Fleurant*, et *Gagnon c Levasseur*, et d'autre part l'affaire *Danesh*¹⁶ sous la plume du soussigné et *Chambly c Pépin*¹⁷ de notre confrère M^e Michel Jeannot (qu'il indique appliquer l'affaire *Danesh* et la décision sous *Appolonatos c. Luxim*¹⁸, sentence aussi signée du soussigné).

¹³ VOIR entre autres *Danesh c. Solico Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi No. 070821001, 5 mai 2008, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, SOQUIJ AZ-50637933; *Moustaine & El-Houma c. Brunelle Entrepreneur inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi No. 070424001, 9 mai 2008, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, et *Sylvain Pomone et Syndicat de la copropriété 7615 rue Lautrec, Brossard c. Habitation Signature Inc. et La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, Soreconi n° : 080730001, 14 janvier 2009, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre.

¹⁴ VOIR entre autres *Bertone et Scafuro c. 9116-7056 Québec Inc.*, SORECONI 090206002, 29 octobre 2009, Guy Pelletier, Arbitre, *Côté et Clermont c. Les Constructions E.D.Y. Inc.*, CCAC S09-030301-NP, 12 janvier 2010, Me Pierre Boulanger, Arbitre, au même effet, et citant en note 2 diverses autres décisions arbitrales au même effet et *Carrier c. Construction Paul Dargis inc. et APCHQ*, CCAC S09-061001-NP, 9 avril 2010, Me Reynald Poulin, Arbitre.

¹⁵ *Bégin c Constructions S.P.R. Pouliot Inc et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (O.A.G.B.R.N. 2010-04-15) SOQUIJ AZ-50647545, Me R. Poulin, Arbitre.

¹⁶ Op. cit. note 11 supra.

¹⁷ *Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly et Landry et Pépin Construction Inc.* (O.A.G.B.R.N. 2008-11-17) SOQUIJ AZ-50521548, Me M. A. Jeannot, Arbitre.

¹⁸ *Apollonatos & Karounis c. Habitations Luxim Inc. and La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ*, Centre Canadien d'Arbitrage Commercial, Dossier S07-112801-NP, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre, 4 juin 2008. SOQUIJ AZ-50496494.

Point de départ du délai de dénonciation

Ponctuel ou graduel

- [68] La preuve révèle quant au Point 1 'Revêtement du sol' qu'il s'agit d'un cadre de non simultanété de la faute d'une part et du préjudice (décollement) d'autre part, où l'apparition du dommage est postérieure à la faute, et que la manifestation du préjudice peut être qualifiée de tardive, et dans les circonstances tel que déterminé ci-dessous emporte la manifestation graduelle de l'article 10 (5) du Règlement.
- [69] Le Point 3 'Isolation acoustique' est un vice, s'il en est, de type ponctuel (*versus* un vice de manifestation graduelle) et d'un caractère de simultanété où la faute, vice de construction, ou vice de conception s'il résulte d'un choix des matériaux (ce qui n'est pas prouvé ni inféré), le vice est alors présent au même moment que sa manifestation, le manque d'insonorisation, le préjudice subi est donc ponctuel et que ses diverses manifestations découlent de la même source; cela ne détermine toutefois pas la découverte ou connaissance immédiate à une première occupation par un ou des occupants des logements, car l'on se doit de déterminer la connaissance qu'en a le Bénéficiaire.
- [70] Notons que le préjudice n'est pas graduel parce que certains occupants se plaignent de façon 'graduelle', car chacun n'a pas fait une constatation dans son unité au même moment; une manifestation graduelle s'entend d'une manifestation progressive du dommage.

Notions de prescription et autres éléments à considérer.

- [71] On se doit de déterminer un point de départ du délai, de cette connaissance de la découverte ou survenance. Quoique ce délai relève, selon le Tribunal, dans certaines de ses caractéristiques d'un point de départ de prescription, et dans les cas d'une prescription dite «extinctive», soit un moyen qui permet à une partie de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi (art. 2875 C.c.Q), les principes sous-jacents de la prescription sont un guide utile pour les déterminations requises mais ne s'appliquent pas exclusivement et intégralement au concept de dénonciation sous étude.
- [72] Dans ce cadre, le point de départ de la prescription est le jour où le droit d'action a pris naissance (art. 2880 al 2 C.c.Q) et dans le cas d'un préjudice matériel qui se manifeste graduellement, le jour où il se

manifeste pour la première fois en conformité de l'article 2926 C.c.Q.

« **2926.** Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

se remémorant d'autre part cette maxime :

« Il n'y a recours que s'il y a dommage et c'est l'apparition de ce dernier qui donne ouverture à l'action... ». ¹⁹

[73] Le Tribunal se doit aussi de considérer dans son analyse les dispositions de l'article 2803 C.c.Q. qui énonce :

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

La découverte – manifestation du vice

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

« La victime n'a pas à attendre que le dommage se réalise complètement, du moment que sa manifestation est certaine. »²⁰

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

« ... que l'on doit se reporter au fondement même de la prescription extinctive : la sanction d'une conduite négligente. On doit donc, à notre avis, partir du jour où une victime raisonnablement prudente et avertie pouvait soupçonner le lien entre le préjudice et la faute »²¹

(nos soulignés)

¹⁹ *Creighton c. Immeubles Trans-Québec* [1988] R.J.Q. 27 (C.A.), p.32, citant *Champagne c. Robitaille* J.E. 85-353 (C.A.)

²⁰ BAUDOUILN, J.L. et DESLAURIERS, P., *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Ed. Yvon Blais inc, 2007, para.1-1419.

²¹ *Idem*, para.1-1420. VOIR pour jurisprudence la note 92, p. 1199 sous le para. 1-1420.

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

« ...la prescription du recours commence à courir du jour où il se manifeste pour la première fois. Le législateur entend probablement, par cette expression, la faire débiter au jour où le réclamant constate le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation du préjudice, alors même qu'il ne s'est pas totalement réalisé... »²² (nos soulignés)

[76] Baudouin conclut que la réalisation du préjudice se doit d'être entendue alors qu'il faut que la victime l'ait identifiée²³, et que la connaissance du préjudice et donc du dommage est essentielle à la réunion des conditions juridiques du droit de poursuite.

[77] L'auteur M^e J. Edwards souligne pour sa part que le préjudice se doit d'être certain et lie cet énoncé aux termes de 2926 C.c.Q. :

«... les tribunaux québécois reconnaissent, depuis déjà longtemps, que le droit d'action ne peut naître avant que le préjudice qu'il vise à réparer ne soit certain. En droit nouveau, la règle est formellement reconnue aux termes de l'article 2926 C.c.Q. Même si sa formulation laisse à désirer, l'article précise que lorsque le préjudice «se manifeste graduellement ou tardivement», le délai de prescription «court à compter du jour où il se manifeste [de manière importante] pour la première fois »²⁴

On note aussi que l'auteur insère «... [de manière importante] ...» à son texte explicatif dans le cadre de l'énoncé repris de l'article 2926 C.c.Q.

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

²² Idem, no. 1-1421.

²³ Idem, no. 1-1420.

²⁴ EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, para. 468.

Dénonciation - Objectifs et Contenu

- [79] Le Tribunal est d'avis qu'il faut aussi tenir compte du contenu requis d'une dénonciation au sens de l'article 10 du Règlement (de même qu'au sens de l'art. 27), entre autres pour l'Administrateur qu'elle doit permettre à celui-ci, caution des obligations de l'Entrepreneur, d'intervenir afin de prévenir une dégradation plus importante de l'ouvrage²⁵, mais ne requiert pas que l'acheteur ait circonscrit préalablement tous les éléments détaillés des causes sous-jacentes.
- [80] Dans les circonstances, le Bénéficiaire était certes déjà avisé de causes potentielles quant au revêtement du sol, en copie conforme des correspondances nombreuses entre l'Entrepreneur et l'Architecte et alors aussi qu'il requiert avant même la fin des travaux que soit inscrit par exemple un texte qu'il croit disculpatif qu'il « ...n'est pas conscient de la faiblesse... » de la chape de gypse à un procès-verbal de réunion de chantier (Pièce E-89 en liasse, no. 48). Toutefois, cette connaissance préalable de cause potentielle n'est pas suffisante pour cristalliser la découverte du vice.
- [81] La constatation que le bien est affecté d'un vice est en pratique par constatation de la manifestation du préjudice qui découle de ce vice. C'est la découverte des dommages causés qui généralement permet cette constatation.
- [82] Notons d'autre part que certains auteurs²⁶ soulignent diverses jurisprudences qu'ils interprètent comme permettant d'attendre le temps nécessaire pour identifier la nature exacte des problèmes ou d'attendre un rapport d'expert pour envoyer une dénonciation. Cette approche est uniquement liée à des situations de délai raisonnable sans maximum

²⁵ Voir *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, para 18. Voir aussi l'opinion détaillée du juge Malouf de notre Cour d'appel dans l'affaire *Caron c. Centre Routier* qui pourvoit à une analyse législative détaillée de l'obligation de l'acheteur en matière de garantie des vices d'avertir son vendeur avec diligence. Ces deux affaires visent des vices cachés mais les principes sont certes applicables. Voir aussi BAUDOIN, J.L. et DESLAURIERS, P., *Op.cit.* La responsabilité civile, vol II; La responsabilité du fabricant et du vendeur, para 2-403

²⁶ *Op. cit.* DESLAURIERS, J., *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service*, Wilson & Lafleur ltée, Montréal, 2005, p. 173, notes 666 et 667 et *Op. cit.* EDWARDS, J. *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, para 466.

prévu par le législateur, alors d'ailleurs que ces mêmes auteurs reconnaissent clairement:

« Edwards, J. : Le vendeur ne peut être prisonnier de l'attitude plus ou moins attentive de son acheteur à l'égard du vice. Notons que l'article de la *Convention sur la vente internationale de marchandises* [ndlr *] ayant inspiré l'article 1739 C.c.Q. reçoit la même interprétation »²⁷

« Deslauriers, J. : Ainsi le constructeur d'une maison qu'il a vendue ne pourra prétendre ignorer les défauts... ce qui n'excuse pas par ailleurs l'acheteur d'avoir tardé à dénoncer un problème qui s'est amplifié et a occasionné une détérioration accrue qui aurait pu être minimisée, sinon évitée.»²⁸

[83] Notre Cour d'appel dans la cause *Rousseau c. Gagnon*²⁹ établit clairement dans son évaluation du délai raisonnable (sous 1530 C.c.B.C. prédécesseur de 1739 C.c.Q.) qu'il n'est pas essentiel d'attendre un rapport d'expert ou une constatation visuelle plus détaillée. Il est reconnu que l'évaluation du caractère raisonnable dépend des faits de chaque cas. En première instance, l'acheteur est débouté pour tardivité de l'action.

[84] L'acheteur plaide entre autre nécessité d'estimer l'étendue du problème avant que soit fixé le point de départ du délai. Quant à la tardivité de l'action, la Cour d'appel fixe le point de départ à la mise en demeure initiale refusant les étapes postérieures de l'ouverture du toit ou de l'expertise architecturale par la suite comme point de départ, et conclut à tardivité, rejetant l'appel.

[85] Il est aussi intéressant de comparer brièvement des dispositions autres du Code civil qui peuvent s'apparenter aux concepts sous étude, tel la question de déclaration de sinistre en matière d'assurances, où la Cour

²⁷ Idem EDWARDS, J., para 466 et notes 355 et 1041 : *Commentaires du ministre de la Justice*, supra note 338, sous l'article 1739 C.c.Q. Voir G. RÉMILLARD, «Présentation du projet de Code civil du Québec », (1991) 22 *R.G.D.* 5, 35.

* Ndlr : Cette convention a été ratifiée par le Canada et fait partie du droit québécois depuis le 1er mai 1992. Voir *Loi concernant la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises*, L.R.Q., c. 67.01.

²⁸ Op. cit., DESLAURIERS, J., p.176.

²⁹ 1987 R.J.Q. 140 (C.A.)

d'appel sous la plume du juge en chef M. Robert J.C.Q. nous indique dans l'affaire *Bourcier* en 2007:

« En matière d'assurance de dommages, l'obligation d'informer l'assureur est prévue à l'article 2470 C.c.Q., celui-ci requérant de l'assuré qu'il déclare le sinistre avec célérité dès qu'il en a connaissance [ndlr « ...doit déclarer à l'assureur tout sinistre de nature à mettre en jeu la garantie, dès qu'il en a eu connaissance »]. Les tribunaux ont conclu que cette obligation naissait au moment où se produit le fait dommageable, et non au moment où l'étendue des dommages est constatée, la seule exception étant lorsqu'il est déraisonnable pour l'assuré de penser qu'il existe un lien entre le fait dommageable et la perte qui en résulte. »³⁰

[86] Quant au lien de causalité auquel fait référence cet extrait de *Bourcier*, les juges Morin et Vézina de notre Cour d'appel s'adressent à la question dans l'affaire *S.C. c. Archevêque de Québec* en 2009, alors que l'appelante plaide que le 'point de départ' se devrait d'être postérieur tenant compte de sa connaissance tardive du lien (ce qui équivaut selon le Tribunal dans cette affaire à saisir l'identité précise de l'auteur de la faute) [et alors que le juge Chamberland en dissidence indique qu'il faut cristalliser la cause] :

« À mon avis, l'appelante confond le point de départ de la prescription et la notion de suspension de la prescription : l'incapacité d'une personne à prendre conscience du lien de causalité existant entre la faute et le préjudice est une cause de suspension de la prescription. »³¹

[87] Le point de départ du délai se doit donc de tenir compte des différents paramètres applicables, incluant dans un cas un vice allégué de manifestation ponctuelle (Point 3) et dans l'autre cas de manifestation graduelle (Point 1).

Point 1 – Revêtement de sol – Découverte et délai

[88] La rigueur et précision du témoignage de Mme Laurin (Bénéficiaire) et les explications et la chronologie décrite par M. Roy (Bénéficiaire) dans son rôle de responsable de ce problème pour le Bénéficiaire reflètent, selon le Tribunal, qu'il n'y a pas de découverte et prise de connaissance par le Bénéficiaire d'une première manifestation d'une importance quelconque du décollement de CVC avant la période de la mi-septembre 2009 au 19

³⁰ *Bourcier c. Citadelle (La), compagnie d'assurances générales*, 2007 QCCA 1145, para 27.

³¹ *S.C. c. Archevêque catholique romain de Québec*. 2009 QCCA 1349, para. 29.

décembre 2009 où on retrouve huit plaintes de divers occupants et que toutes ces plaintes sont à l'intérieur de la période de six (6) mois précédant la dénonciation du 11 février 2010.

Point 3 – Isolation acoustique – Découverte et délai.

- [89] M. Dubuc (Administrateur) a témoigné et confirmé l'énoncé à la Décision quant au fait que des représentants du Bénéficiaire lui indiquent en décembre 2011 que des occupants ont soulevé fin 2008, début 2009 la déficience possible de l'isolation acoustique. Ce témoignage est corroboré par le témoignage de M. Ayotte au même effet.
- [90] M. Ayotte (Entrepreneur) est ingénieur depuis 1991, et le Tribunal a pu mesurer l'organisation systématique de ses dossiers, le détail de ses commentaires écrits, et le suivi de dossier tant auprès de l'Architecte que de concert avec les différents intervenants dans l'affaire du revêtement de sol que M. Ayotte a démontré par ses écrits tels sous la preuve documentaire et la trame qu'elle y suit rigoureusement (que l'on retrouve aux pièces E-1 à E-88 - ou en conséquence d'icelles pour celles qui n'émanent pas de M. Ayotte).
- [91] M^{me} Laurin (Bénéficiaire) est une témoin crédible et a livré un témoignage organisé; toutefois, quant à la question de la date à laquelle des occupants ont pu soulever des problèmes acoustiques, il est déterminant et force est de souligner que M^{me} Laurin n'était pas présente à la rencontre/visite des lieux de l'Administrateur de décembre 2011 et qu'il y a une certaine fragilité à sa prétention que ce n'est que fin 2009 que des plaintes des occupants ont cristallisé la découverte du problème par le Bénéficiaire.
- [92] Les différents rapports déposés ne sont pas dans les circonstances un point d'appui caractériel pour déterminer découverte; ils sont tous postérieurs à la dénonciation.
- [93] La prépondérance de preuve milite en faveur de la prétention de l'Administrateur et Entrepreneur, et en appui sur une évaluation de la crédibilité des témoignages de M. Dubuc et de M. Ayotte sur le sujet, le Tribunal retient et considère que la date de découverte du Bénéficiaire du préjudice du vice allégué d'insonorisation déficiente est fixée à la fin 2008, début 2009; quoiqu'il n'y a pas de présomption de fait ou inférence de la part du Tribunal sur la question, en surcroît, s'il y a une insonorisation déficiente, et malgré que des logements contigus ne sont pas

immédiatement occupés à la fin des travaux, la déficience existe dès l'occupation, il serait surprenant alors que les plaintes ne sont faites, et donc la connaissance qui en découle, que plus de trois ans, si ce n'est quatre ans par la suite (prétention du Bénéficiaire à la fin 2009 *versus* une fin des travaux en 2006).

CONCLUSIONS

- [94] L'ensemble de la preuve est à l'effet que la dénonciation des vices allégués aux Points 1 et 2 de la Décision a été transmise dans le délai et en conformité du Règlement, soit dans les six (6) mois de leur découverte ou manifestation, et donc connaissance, par le Bénéficiaire de ceux-ci respectivement.
- [95] Le Tribunal conclut que la dénonciation du vice allégué au Point 3 de la Décision est tardive car à l'extérieur du délai pour ce faire prévu au Règlement et que conséquemment le droit du Bénéficiaire à la couverture du Plan est échu et forclos.
- [96] Quant à la réclamation visée par le Point 5 de la Décision, il n'y a pas eu selon la preuve devant le Tribunal de dénonciation à l'Administrateur et le délai pour ce faire en conformité du Règlement est échu et le droit du Bénéficiaire à la couverture du Plan est forclos.
- [97] Le Tribunal en conformité de l'article 123 du Règlement confirme que les frais de cette étape de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [98] Suite à des représentations conjointes des Parties, le Tribunal dans les circonstances particulières de ce dossier renvoie cette affaire à l'Administrateur afin de pourvoir à inspection et rapport emportant décision de l'Administrateur au sens du Règlement. Une courte note pour indiquer que cette approche n'est pas selon le Tribunal une solution automatique dans les cas où l'Administrateur détermine qu'il procède uniquement à une détermination du non respect d'un délai ou d'une période de garantie afin de décider que la couverture de la garantie ne s'applique pas en effet; le Tribunal maintient les commentaires sur ce sujet précédemment énoncés *inter alia* dans l'affaire *Matheos c Construction d'Astous Ltée*³² sur la procédure et les obligations de l'Administrateur à respecter le

³² *Matheos et Erimos c. Construction d'Astous Ltée et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, Jean Philippe Ewart, Arbitre, Décision arbitrale en date du 12 mai 2009, dossiers CCAC S07-052402-NP/S08-010301-NP. Voir les paras. 29 et 68 à 72.

mécanisme séquentiel de la mise en œuvre de la Garantie (impératif et mandatoire, non seulement pour le bénéficiaire mais aussi l'administrateur) pour éviter de relancer les bénéficiaires dans une boucle répétée de séquence procédurale.

- [99] Dans les circonstances, ce renvoi se fonde aussi dans un cadre de gestion de l'instance et d'économie de coût des interventions pouvant être requises, tenant compte que la preuve a indiquée que divers éléments significatifs du différend entre les Parties fera possiblement l'objet de discussions et possiblement de règlement ou transaction avec le support pour chacun de l'Entrepreneur et du Bénéficiaire d'architectes sous mandat, tant quant à des rapports d'expertise déjà prévus que dans le cadre d'échanges et de négociations entre les Parties.
- [100] Le Tribunal conserve juridiction sur le présent arbitrage et tout différend relatif à toute décision émise relativement aux réclamations et différend qui en découlent devant le Tribunal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [101] **REJETTE** l'objection préliminaire déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur respectivement quant à la réclamation du Bénéficiaire visée aux Points 1 et 2 de la Décision;
- [102] **ACCUEILLE** l'objection préliminaire déclinatoire de l'Entrepreneur et de l'Administrateur respectivement quant aux réclamations du Bénéficiaire visées aux Points 3 et 5 de la Décision;
- [103] **ORDONNE** à l'Administrateur qu'il avise par écrit le Tribunal dans les trente (30) jours de la transmission de la présente décision arbitrale (i) de la conclusion, s'il en est, des discussions entre les parties ou (ii) de l'émission d'une décision de l'Administrateur sur les éléments de réclamations ou différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage.
- [104] **MAINTIENT** juridiction à la présente demande d'arbitrage du Bénéficiaire et sur tout différend relatif à toute décision émise ou à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations et différends qui demeurent assujettis au présent arbitrage ou qui peuvent en découler, sans autre avis ou délai qu'un avis de désaccord d'une partie où le Tribunal pourvoira en conformité du Règlement à enquête et audition.

[105] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais de cette étape du présent arbitrage.

DATE: 24 août 2012

[Original signé]

M^e Jean Philippe Ewart
Arbitre

JURISPRUDENCE CONSIDÉRÉE MAIS NON CITÉE.

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461
Di Lella c. Laforce, 2009 QCCS 116
MG 21 Inc. c. Brassard Constructions inc., 2010 QCCS 3451
Québec (Curateur public) c. Syndicat des employés de l'hôpital St-Ferdinand, [1996] 3R.C.S. 211
Thériault c. Corporation immobilière Côte St-Luc inc., [2004] R.L.39 C.S.
L'Assurance Mutuelle des Fabriques de Montréal c. Les Constructions Loracon inc. et Les Entreprises d'électricité Marc Fontaine inc., 2007 QCCQ 3215
Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc., 2006 QCCA 887
Contré c. L.B.C. Entrepreneur général inc., J.E. 98-599 (C.A.)
Fattal c. Société en commandite Gaz Métro, 2010 QCCA 83 (CanLII)
Levebvre c. Gauthier, 200311-19 Soquij AZX-04019010 (C.A.)
Promutuel Valmont, société mutuelle d'assurances générales c. Henderson, 2006 QCCA 838
Poirier c. Martucelli, [1995] R.D.I. 319 (C.A.)
Trottier c. Robitaille, [1994] R.D.I. 537 (C.A.)
Weiss c. Raschella, 2009 QCCA 2186
Massie c. Banque d'épargne de la cité et du district de Montréal, [1996] R.D.I. 314 (C.A.)
Groupe Commerce (Le), compagnie d'assurances c. New Holland Canada Itée, J.E. 2004-467, REJB 2004-53132 (C.Q.)
Chackal et Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Henri P. Labelle, Arbitre, Sentence arbitrale en date du 5 mai 2006 –
MacDonald et Gagné c. 9067-1959 Québec Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., M^e Bernard Lefebvre, Arbitre, Décision arbitrale en date du 12 juin 2009, dossier GAMM 2008-07-001.
Mazza-Grieco C. Edil Nord inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 7 août 2007, dossier 0704-8268-GAMM
Jodoin et 9031-6837 Québec inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Me Johanne Despatis, Arbitre, Décision arbitrale en date du 4 janvier 2006, dossier GAMM 05-080 LS
Pichette et Gélinas c. Les Constructions GYBB Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Marcel Chartier, Arbitre, Décision arbitrale en date du 20 juin 2007, dossier Soreconi 061218002.
Santori et Leblanc c. Les Constructions Raymond et Fils Inc. et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., Guy Pelletier, Arbitre, Sentence arbitrale en date du 3 février 2009, dossier Soreconi 080925001.