

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

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

---

**ENTRE :**

**Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires**

Bénéficiaire

c.

**Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée**

Entrepreneur

Et :

**La Garantie Habitation du Québec Inc.**

L'Administrateur

No dossier S14-121001-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :

M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné

Pour le Bénéficiaire :

Monsieur Larry Jacobson  
Monsieur Albert Arduini

Pour l'Entrepreneur :

Monsieur Joe Levine

Pour l'Administrateur :

M<sup>e</sup> François-Olivier Godin  
Monsieur Michel Labelle

Date et lieu d'audition :

27 et 28 mai 2015  
Palais de Justice de Montréal  
1 est, Notre Dame, Montréal

Date de la décision :

21 juin 2015

**Description des parties****BÉNÉFICIAIRE**

Syndicat de CentrePointe Ouest  
a/s Monsieur Larry Jacobson  
5832, Kellert  
Côte-Saint-Luc, Qc.  
H4W 0A6

**ENTREPRENEUR**

Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée  
a/s Monsieur Jason Levine  
4770, av. de Kent #303  
Montréal, Qc.  
H3W 1H2

**ADMINISTRATEUR**

Me François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis  
9200 est, boul. Métropolitain  
Montréal, Qc.  
H1K 4L2

## PIÈCES

Lors de l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Notification de la demande d'arbitrage;
- A-2 : Demande d'arbitrage;
- A-3 : Rapport de conciliation daté du 12 novembre 2014;
- A-4 : Rapport Inspection Report RMS Building Inspection and Expertise;
- A-5 : Lettre de M. Sébastien Savard, 15 juillet 2013;
- A-6 : Lettre de Roger Bartosh, Eng, 14 avril 2014;
- A-7 : Procès-verbal assemblée des copropriétaires du 28 août 2013;
- A-8 : Avis de fin des travaux;
- A-9 : Courriel du 1<sup>er</sup> avril 2015 de Me François-Olivier Godin;
- A-10 : Décision 24 octobre 2014 5832 Kellert;
- A-11 : Décision du 20 mars 2013, 5828 Kellert;
- A-12 : Décision 3 octobre 2013, 5824 Kellert.

Lors de l'audience, le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

- B-1 : Courriel du 10 décembre 2014;
- B-2 : Courriel du 19 février 2014;
- B-3 : Courriel du 30 juin 2014 (email to the undersigned on April 1<sup>st</sup> 2015);
- B-4 : Notification 2 July 2013;
- B-5A : Final Report 1 of 2;
- B-5B : Final Report 2 of 2;
- B-6 : Air conditioning questionnaire;
- B-7 : Lallouez' Authorization;
- B-8 : Règlement sur le Plan de Garantie (Updated 1er Mars 2015);
- B-9 : Guarantee Plan (booklet);
- B-10 : Owner's Manual and Maintenance Guidance;
- B-11 : Picture – Centre Court;
- B-12 : Picture – Centre Court #2;
- B-13 : Picture – Centre Court #3;
- B-14 : Picture – Drain;
- B-15 : List of points in contestation April 8<sup>th</sup>;
- B-16 : Certificate of localisation 5832;
- B-17 : Extrait du guide performance de l'APCHQ p36 article 1-20;
- B-18A : Extrait du guide performance de l'APCHQ p. 102 et 103;
- B-18B : Extrait du guide page 104.
- B-19 : Invoice for May 27, 2015.

Lors de l'audience, l'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Declaration of co-ownership;
- E-2 : Certificate of location;
- E-3 : Plan for Certificate of localisation.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 10 décembre 2014 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 18 février 2015.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## LE DROIT

- [3] 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.

- [4] 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*<sup>1</sup> 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 [...]

<sup>1</sup> AZ-50285725, 15 décembre 2004.

[5] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>2</sup>

[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.

## INTRODUCTION

[6] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.

[7] Pour fins de simplification, le Tribunal d'arbitrage divise le dossier en deux parties (Partie I et Partie II).

[8] A l'audience, le Bénéficiaire confirme :

### PARTIE I

[8.1] que les points soumis à l'arbitrage de la décision de l'Administrateur du 12 novembre 2014 sont :

11. Aménagement paysager du terrain (lot 4,992,296) : trottoir de pavés Imbriqués face à l'escalier au nord-est 29
13. Porte d'issue du garage au mur nord-est : dégagement hors-sol 31
14. Garage : dalle structurale en saillie au-dessus de la descente 32
15. Garage : toiture (végétale) à bassins vs pentes de drainage 33
17. Murs des fondations du garage : crépissage 38
10. Mur des fondations nord-est du garage : une (1) fissure 27

[8.2] qu'il se désiste de sa demande quant aux points suivants :

12. Galerie de bois à l'arrière de chacune des quatorze maisons de Ville - qualité du bois utilisé 30
16. Garage : dalle structurale 35
18. Salle électrique : ventilation 38
19. Garage : plomberie (nouveau point) 39

### PARTIE II

[8.3] qu'il demande qu'une décision soit rendue sur les points suivants mentionnés dans la pièce B-1 :

5.1.1: Shingles

<sup>2</sup> 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, Michèle Monast, juge.

- 5.1.2: Drip edge and trim
- 5.1.4: Water staining
- 5.1.5: Vent hood
- 5.2: All items which concern exterior wall surfaces, including window and door sills, vent hoods, etc.
- 5.3.1: Foundation cracks
- 5.3.3: Metal flashing
- 5.3.4: Front stairs, landing area, and uni-stone
- 5.3.5: Cement parging
- 5.4.2: Lack of drainage
- 5.5.1.7: Base of stairs
- 5.6.6: Backflow cover does not fit
- 5.6.7: No certificate supplied by builder concerning carbon monoxide system
- 5.6.11: Lack of fire detection equipment
- 5.6.13: Garage entrance deficiencies
- 6.0: Roofs, soffits, vents, insulation, firewall, and other deficiencies
- 7.1: Inadequate air conditioners (undersized)
- 7.2: Air conditioners not properly installed
- 7.3: Safety equipment certificates not provided
- 7.5: Concrete border cracked

et s'est désisté de :

- 5.5.1.8: Caps
- 5.6.2: GFI
- 5.6.10: Theft of electricity by builder
- 7.4: Missing cap

- [9] Le Bénéficiaire fut assisté d'Albert Arduini, technologue et expert en bâtiment depuis près de 40 ans, que le Tribunal d'arbitrage a reconnu comme témoin expert comme technologue et expert en bâtiment.

## PARTIE I

### **Point 10. Mur des fondations nord-est du garage : une (1) fissure**

- [10] L'Administrateur accueille la réclamation, mais pour une fissure seulement :

#### **Décision**

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis soit :

Rendre étanche le mur des fondations Nord-Est du garage vis-à-vis la fissure apparente à droite de la porte d'issue selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché.

- [11] L'expert Arduini dit qu'il n'y a pas une, mais bien, cinq fissures dont deux importantes de dénoncées dans son rapport (pièces B-5a et B-5b ou pièce A-4).
- [12] Ces fissures sont aux photos 061 à 064 et 076 de son rapport.
- [13] Pour lui ces fissures sont problématiques et doivent être investiguées.
- [14] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur affirme à l'audience être prêt à retourner sur les lieux pour la fissure présente aux photos 063 et 064 (la même fissure), « at rear of left building », car elle est dans les parties communes.
- [15] Il affirme avoir expliqué lors de sa visite d'inspection :
- [15.1] qu'il ne rendrait de décisions que sur les dénonciations reliées aux parties communes et non, aux parties privatives;
- [15.2] qu'il était prêt à revenir s'il y avait d'autres points dénoncés;
- et lors de l'audience, a réitéré qu'il était prêt à retourner sur les lieux pour rendre des décisions si nécessaire.
- [16] Le contexte de cette visite sera détaillé dans la Partie II de la présente décision.
- [17] Vu les témoignages, vu la position de l'Administrateur à l'audience, le Tribunal d'arbitrage ordonnera à l'Administrateur de rendre une décision sur la fissure apparaissant aux photos 063 et 064; quant aux autres fissures qui sont dans les parties privatives, nous traiterons de cette question dans la Partie II ci-après.

**Point 11 Aménagement paysager du terrain (lot 4,992,296) : trottoir de pavés Imbriqués face à l'escalier au nord-est**

- [18] L'expert Albert Arduini fait remarquer que la dénonciation du Bénéficiaire traitait de deux aspects :
- [18.1] la surface des « front stairs and the landing to central court » est endommagée et/ou craquée, et
- [18.2] le trottoir « walkway » n'est pas uni et est susceptible de causer des blessures (paragraphe 5.3.4 de la pièce A-4).
- 5.3.4 The surface of the front stairs and the landing to the central court is damaged and/or cracked. Repairs have already been attempted. There is a need for further repair and a need to be resurfaces. Adequate sloping has to be provided for the water evacuation.
- We also observed that the walkway uni-stone is not evenly leveled where it meets the first step of these stairs. This is a tripping hazard and requires improvement.
- [19] L'Administrateur confirme à l'audience n'avoir rendu de décision que sur le deuxième paragraphe, soit le trottoir, sans rendre de décision sur le premier.

### **L'escalier « front stairs and the landing to the central court »**

[20] La première partie de la dénonciation au paragraphe 5.3.4. se lisait ainsi

5.3.4 The surface of the front stairs and the landing to the central court is damaged and/or cracked. Repairs have already been attempted. There is a need for further repair and a need to be resurfaces. Adequate sloping has to be provided for the water evacuation.

[21] L'Administrateur est disposé à retourner sur les lieux pour rendre une décision à cet effet.

[22] Vu la dénonciation, vu la position de l'Administrateur à l'audience, il lui sera ordonné de rendre une décision sur ce point.

### **Le trottoir « walkway uni-stone not evenly leveled »**

[23] L'expert Arduini insiste que ce pavé présente un risque de blessures.

[24] L'Administrateur a rejeté cette réclamation :

Considérant l'application de l'article 29.9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neuf;

Par conséquent, La Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[25] Le Bénéficiaire plaide que la définition de Bâtiment dans le *Règlement* est assez générale alors que l'Administrateur plaide que l'exception doit avoir préséance sur une définition générale.

[26] Qui plus est, le Bénéficiaire plaide que ces trottoirs sont en fait, la toiture du garage qui lui est partie commune, nécessaire au bâtiment résidentiel.

[27] L'article 29 (9) du *Règlement* stipule clairement :

Sont exclus de la garantie [...] tels [...] les trottoirs.

[28] Le *Règlement* est précis sur cette question.

[29] Avec respects, considérant que deux arrêts de la Cour d'appel<sup>3</sup> ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas créer une exception jurisprudentielle : les pavés sur ce trottoir ne sont pas couverts par le Plan de garantie géré par l'Administrateur; le Tribunal d'arbitrage se doit donc de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

[30] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*<sup>4</sup> :

<sup>3</sup> *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet* mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004 et *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

<sup>4</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, juge).



[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[31] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Syndicat de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur ce « walkway uni-stone », le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

### **Point 13. Porte d'issue du garage au mur nord-est: dégagement hors-sol**

[32] L'Administrateur rejette la réclamation quant au dégagement hors-sol pour la raison suivante :

#### **Commentaires de l'entrepreneur au moment de l'inspection :**

M. Joe Levine nous explique que cette porte d'issue est localisée à proximité du caniveau face à l'ouverture de la porte du garage, situation pour laquelle le dégagement hors-sol du seuil de cette porte n'est pas requis. Il s'agit d'un garage pour lequel de toute manière la dalle de béton est pourvue de pente pour drainer les eaux. Pour lui, aucun correctif n'est requis.

#### **Commentaires du syndicat au moment de l'inspection :**

L'inspecteur Albert Arduini, T.P., accepte les explications de l'entrepreneur.

[33] Le Bénéficiaire témoigne avoir dénoncé le dégagement, ou seuil, mais aussi d'autres objets, qui seront traités ci-après.

[34] Quant au seuil, l'expert Arduini témoigne à l'effet que cette porte doit avoir un seuil d'un pouce et demi.

[35] Il ne sait pas ce qui a pu amener à conclure qu'il avait accepté les explications de l'entrepreneur, comme écrit dans la décision de l'Administrateur, toutefois, il n'est pas d'accord.

### **Décision quant au dégagement**

[36] Le Bénéficiaire n'a produit aucun article du Code du Bâtiment quant à la hauteur minimal d'un seuil, alors que l'Administrateur et l'Entrepreneur témoignent à l'effet qu'il n'y a pas d'article à cet effet.

[37] Toutefois, le soussigné lors de sa visite des lieux a constaté une légère infiltration d'eau par cette porte.

[38] Considérant l'absence de preuve qu'il y ait une violation à une norme du Code du Bâtiment quant au seuil, mais considérant le manque d'étanchéité de cette porte qui doit faire l'objet d'une autre décision, le Tribunal accueillera en partie, la réclamation du Bénéficiaire à cet effet, c'est-à-dire, que l'étanchéité de la porte devra faire l'objet d'une décision de l'Administrateur (voir ci-après).

### **Étanchéité, pente négative et accumulation d'eau à l'extérieur et rouille**

- [39] Le Bénéficiaire témoigne avoir dénoncé en plus du dégagement, ou seuil, d'autres objets, dont :
- [39.1] water infiltration: la première phrase de la dénonciation au paragraphe 5.6.13.3 parle autant de dégagement que de water infiltration : « The small door floor sill almost at ground level and does not have the required depth to prevent water infiltration » (nos soulignés)
  - [39.2] negative sloping of the asphalt with water accumulating directly facing the small door (paragraphe 5.6.13.3 2e partie)
  - [39.3] la rouille (paragraphe 5.6.13.4 de A-4): « the door hinges of the small door are rusted and should be replaced ».
- [40] L'Inspecteur de l'Administrateur admet ne pas avoir traité du « negative sloping of the asphalt with water accumulating directly facing the small door », ni de l'étanchéité et de la rouille qui avaient été également dénoncés, affirmant que le Bénéficiaire ne lui en a pas parlé lors de la visite d'inspection.
- [41] Il réitère qu'il avait conclu sa visite d'inspection en lui disant qu'il était disposé à retourner sur les lieux s'il y avait autres choses.
- [42] Il ajoute lors de l'audience qu'il considère que l'étanchéité de la porte devra être corrigée.
- [43] L'Administrateur est disposé à retourner sur les lieux pour rendre une décision à cet effet.
- [44] Vu les témoignages et la position de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage ordonnera à l'Administrateur de rendre une décision sur ces trois derniers éléments.

### **Point 14. Garage : dalle structurale en saillie au-dessus de la descente**

- [45] La décision rendue porte sur l'évacuation de l'eau sur la dalle, l'expert Arduini recommandant d'y faire un trait de scie ou un larmier pour couper la capillarité de l'eau et la faire tomber plus vite.
- [46] L'Administrateur rejette cette réclamation pour la raison suivante :
- Constatations du conciliateur:**  
Lors de notre visite, nous avons constaté la situation dénoncée, pour laquelle aucun correctif n'est requis. La mise en œuvre du béton de la dalle en saillie a été exécutée selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.
- [47] L'expert Arduini admet que la présente situation est conforme à la règle de l'art mais ajoute qu'il soumet dans son rapport une mesure préventive que le Syndicat Bénéficiaire pourrait prendre pour faciliter l'évacuation de l'eau.

- [48] L'Entrepreneur considère quant à lui que l'ajout d'un trait de scie ou d'un casse-goûte ne changera pas vraiment grand' chose.
- [49] L'Inspecteur fait remarquer qu'un trait de scie ne peut être fait jusqu'aux bords de chaque côté.
- [50] Il ajoute qu'il est normal d'avoir de l'eau sur une dalle en saillie puisqu'elle est dehors, donc sujette à recevoir de la pluie.
- [51] Ayant entendu les témoignages et vu la dalle en saillie, le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il y a lieu de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point du trait de scie ou du larmier et de rejeter la demande du Bénéficiaire à ce sujet.
- [52] Cependant, l'expert Arduini affirme, son rapport à l'appui, qu'il a aussi dénoncé autre chose.
- [53] L'Inspecteur affirme avoir demandé qu'on lui montre les points dénoncés et avoir ajouté qu'il était prêt à retourner sur les lieux s'il y avait autre chose.
- [54] L'expert Arduini réfère à la photo 119 intitulée : « Water infiltration under the garage entrance structure », et y montre une petite fissure capillaire sous la dalle.
- [55] Il sera donc ordonné à l'Administrateur de rendre une décision sur ce dernier point.

#### **Point 15. Garage : toiture (végétale) à bassins vs pentes de drainage**

- [56] L'expert Arduini témoigne à l'effet que sa réclamation aux paragraphes 5.4.1 et 5.4.2 (p. 16 et 17) de son rapport portait sur deux points, soit
- [56.1] (1) le negative sloping in certain areas of the lot grading at the front;
- [56.2] (2) le drainage,
- qui sont différents.

#### **La pente négative**

- [57] L'expert Arduini témoigne à l'effet qu'au paragraphe 5.4.1 de son rapport, il a fait part du fait que la pente autour du bâtiment doit faire en sorte de toujours permettre à l'eau de pluie et à la neige de s'évacuer du bâtiment, or ici, principalement en la partie gauche, il y a une pente négative, et aussi à certains endroits du côté droit.
- [58] L'Administrateur reconnaît ne pas avoir rendu de décision sur la pente negative du devant, soit : « There is negative sloping in certain areas of the lot grading **at the front** [...] of the buildings »; sa décision favorable au Bénéficiaire au point 2 de sa décision ne portait que sur « There is negative sloping in certain areas of the lot grading at **the [...]** rear of the buildings ».
- [59] Vu la dénonciation, vu la position de l'Administrateur à l'audience, le Tribunal d'arbitrage lui ordonnera de rendre une décision à ce sujet.

## Le drainage des eaux de surface de la cour intérieure

[60] Le représentant du Bénéficiaire a longuement expliqué les nombreux désagréments occasionnés par l'accumulation d'eau et de glace dans la cour intérieure.

[61] L'Entrepreneur considère que la cause de l'accumulation vient du fait que l'hiver les copropriétaires tassent la neige sur les bords du trottoir, créant un barrage de glace qui empêche l'évacuation normale de l'eau de surface.

[62] L'Inspecteur de l'Administrateur qui a rendu la décision considère qu'il y a un problème de maintenance : d'après lui, on voit que l'accumulation de la neige fait obstacle à drainer les eaux de surface car la terre est gelée « normalement l'eau ne peut sauter les bancs de neige ».

[63] L'Administrateur rejette cette réclamation pour la raison suivante :

Et pour laquelle situation dénoncée, l'article 29.9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs s'applique, et dont voici l'extrait :

### II. Exclusions de la 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

Considérant l'application de l'article 29.9 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[64] Le Bénéficiaire plaide que la définition de Bâtiment dans le *Règlement* est assez générale pour couvrir le drainage de la cour intérieure alors que l'Administrateur plaide que l'exception doit avoir préséance sur une définition générale.

[65] Qui plus est, le Bénéficiaire plaide que la cour extérieure est en fait, la toiture du garage souterrain qui lui est partie commune, nécessaire au bâtiment résidentiel.

[66] L'article 29 (9) du *Règlement* stipule clairement :

Sont exclus de la garantie [...] tels [...] le système de drainage des eaux de surface du terrain.

[67] Le *Règlement* est précis sur cette question.

[68] A titre d'illustration jurisprudentielle, dans l'affaire *Syndicat de copropriété 480-490 De Bagot c. Constructions Cholette, Foley, Lapointe Inc.*<sup>5</sup>, notre collègue Me Tibor Holländer, écrit :

[75] Le bénéficiaire affirme que le système de drainage des eaux de surface utilisées sur la propriété faisant partie du bâtiment est inadéquat et ne fut pas bâti conformément aux normes prescrites par le Code national

<sup>5</sup> CCAC, S12-071201-NP, 10 juillet 2013.

[95] Compte tenu du fait que la plainte vise le système de drainage des eaux de surface du terrain, lequel est exclu par l'application de l'article 29(9) du Règlement, le Tribunal rejette la demande du bénéficiaire relative au point onze (11).

[69] Le Bénéficiaire demande ici que le Tribunal crée une exception jurisprudentielle à un *Règlement* d'ordre public parce que le terrain de la cour intérieure est situé par-dessus un garage souterrain (situé sous la cour intérieure, autour de laquelle sont les maisons/unités privatives) qui lui, est couvert par le plan de garantie.

[70] Avec respects, considérant que deux arrêts de la Cour d'appel<sup>6</sup> ont jugé que le *Règlement* était d'ordre public, le Tribunal soussigné en vient à la conclusion qu'il ne peut pas créer une telle exception jurisprudentielle : le système de drainage du terrain n'est pas couvert par le Plan de garantie géré par l'Administrateur; le Tribunal d'arbitrage se doit donc de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce point.

[71] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>7</sup>,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[72] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Syndicat de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur le drainage des eaux de la cour intérieure, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

### **Point 17 Murs des fondations du garage : crépissage**

[73] L'expert Arduini reconnaît que l'obligation du crépissage n'apparaît dans le Code du Bâtiment mais il affirme que c'est une bonne pratique contre l'effritement et l'écaillage de la fondation.

[74] Il ajoute que c'est une mesure préventive plutôt qu'une obligation du Code du Bâtiment.

[75] L'Entrepreneur s'objecte à cette réclamation, parce que c'est ni dans le Code du Bâtiment, ni dans le contrat d'entreprise.

<sup>6</sup> *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet* mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004 et *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

<sup>7</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, juge).

[76] L'Administrateur, qui affirme avoir vérifié le contrat d'entreprise à cet effet avant de rendre sa décision, rejette cette réclamation pour la raison suivante :

**Commentaires de l'entrepreneur au moment de l'inspection :**

M. Joe Levine nous informe que le crépissage (*parging*) des murs des fondations n'est pas inclus au contrat.

**Constatations du conciliateur:**

Lors de notre visite, nous avons constaté l'absence de crépi aux murs des fondations du garage.

Le crépissage des murs des fondations n'est pas une exigence au Code de construction du Québec 2005-Chapitre 1.

**Décision**

Par conséquent, **La Garantie Qualité Habitation** ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[77] Le Tribunal d'arbitrage maintient la décision de l'Administrateur pour la raison suivante : la preuve démontre que le crépissage ne faisait pas partie des engagements contractuels de l'Entrepreneur<sup>8</sup>.

## PARTIE II

### **Demande d'ordonnance d'une décision sur d'autres points et éléments que ceux traités dans la décision de l'Administrateur.**

[78] Lors de la réception des parties communes, le professionnel du bâtiment Albert Arduini a dénoncé dans son rapport des éléments concernant des parties communes et des parties privatives.

[79] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur lors de l'inspection qui suit la dénonciation a affirmé au Syndicat Bénéficiaire que sa décision ne porterait que sur les éléments présents dans les parties communes.

[80] Dans son courriel du 10 décembre 2014 au Tribunal d'arbitrage (pièce B-1), le Syndicat Bénéficiaire écrit quant aux éléments de la Partie II de la présente décision :

Areas the Syndicat wishes to contest are the following:

1. Qualité Habitations refused to consider all deficiencies related to the roof (including areas underneath the roof such as the soffits, insulation, air circulation, water damage, etc.), walls, windows, and doors, **as they maintain these items are not common property.**

[...]

3. Although Qualité Habitations made a site visit on October 10, 2014 to review all the deficiencies noted in the RMS report, and took pictures of the deficiencies, no

<sup>8</sup> *Bélanger et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Réseau Viva International Inc.* (GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, Me Johanne Despatis, arbitre, paragraphe [22]).

mention was made in their report for numerous deficiencies, without providing an explanation as to the reason why.

As a result of the above, the Syndicat wishes to contest the decision reached by Qualité Habitations, or for certain items, the lack of a decision, concerning the following deficiencies as reported in the RMS [notre ajout: le rapport d'Albert Arduini] inspection report (Note: **The most important deficiencies concern items which were not considered to be common property (mostly items 5.1.1 to 5.1.4, 5.2, and 6 noted below)** [...]). However, we feel all deficiencies noted below should be rectified. (our underlined)

- [81] Les faits démontrent qu'en date du 12 novembre 2014 où l'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur rend sa décision sur les éléments dénoncés présents dans les parties communes,
- [81.1] le même Inspecteur-conciliateur avait déjà rendu des décisions sur les mêmes points, dénoncés par certains copropriétaires pour leur parties privatives;
  - [81.2] le même Inspecteur-conciliateur avait déjà rendu au moins une décision concernant une maison/partie privative à l'effet que la couverture du Plan de garantie pour malfaçons apparentes, vices et malfaçons non apparentes, était déjà échue;
    - [81.2.1] par exemple une décision du 24 octobre 2014 portant sur le 5832 Kellert (pièce A-10) qui traite entre autres des points suivants :
      - 81.2.1.1. Toiture : sortie d'évacuation de la sècheuse
      - 81.2.1.2. Climatisation : capacité réfrigérante
      - 81.2.1.3. Système de chauffage central : fournaise et autres accessoires.
- [82] Le Syndicat Bénéficiaire demande néanmoins au Tribunal d'arbitrage d'ordonner que l'Administrateur rende une décision sur des éléments reliés aux parties privatives, dénoncés par le Syndicat de copropriétaires.
- [83] Le représentant du Syndicat Bénéficiaire affirme que la gestion de tant d'unités privatives est très compliquée à coordonner et pour cette raison, le Syndicat devrait avoir le pouvoir de dénoncer les problèmes présents aux parties privatives.
- [84] Les seules autorisations des copropriétaires des parties privatives qu'il a produites à l'audience sont signées après la dénonciation initiale, et ne concernent que le système de climatisation.
- [85] L'Entrepreneur réplique que les copropriétaires savaient ce qu'ils achetaient quand ils ont acheté leurs unités/parties privatives, qu'ils ne subissent aucun préjudice et ils peuvent s'organiser en toute efficacité s'ils le souhaitent.
- [86] L'Entrepreneur fait remarquer que chacune des quatorze parties privatives a une date de réception différente et que la couverture du plan de garantie, qui change dans le temps, varie d'une unité à l'autre.

[87] L'Inspecteur de l'Administrateur affirme être allé chez le représentant du Bénéficiaire et avoir rendu, pour sa partie privative, une décision sur la ventilation de la sècheuse, l'entretoit et la climatisation.

[88] L'Administrateur plaide

[88.1] le Syndicat Bénéficiaire ne peut dénoncer pour autrui, i.e., les copropriétaires des parties privatives;

[88.2] le Syndicat Bénéficiaire ne peut, par sa dénonciation, changer la date de départ de la couverture du Plan de garantie pour les parties privatives, stipulée aux articles 27 du *Règlement*, car, entre autres, la couverture du Plan garantie pour chacune des parties privatives est un cas par cas.

[89] Le Tribunal d'arbitrage doit décider, quant aux éléments dénoncés dans la Partie II de la réclamation du Syndicat Bénéficiaire:

**Partie A.**

[89.1] quels sont les éléments faisant partie des parties privatives sur lesquels l'Administrateur a déclaré lors de l'inspection qu'il ne rendrait pas de décision sur ces points?

[89.1.1] pour ces éléments, le Syndicat Bénéficiaire est-il fondé en vertu du *Règlement* et des faits au dossier d'arbitrage à obtenir une ordonnance du Tribunal d'arbitrage d'ordonner à l'Administrateur de rendre une décision sur ces points?

**Partie B.**

[89.2] quels sont les éléments situés dans les parties communes sur lesquels l'Administrateur n'a pas rendu de décision et qui n'ont pas déjà été traités dans la Partie I de la présente décision arbitrale?

**A. Décision sur la Partie II concernant les parties privatives**

[90] La présente décision découle des faits particuliers du présent dossier.

[91] Le Tribunal d'arbitrage ne connaît aucune décision arbitrale sur ce sujet, et les faits de ce dossier ne permettent pas de décider de l'application ou non de l'article 1081 du Code civil au *Règlement*, sans que cette affirmation ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre, la présente décision n'étant pas un précédent de l'application ou non de cet article du Code civil.

[92] Le Tribunal d'arbitrage tient à souligner que d'autres situations factuelles présentes dans d'autres dossiers d'arbitrage pourront entraîner des décisions différentes.

**La copropriété objet du présent arbitrage**

[93] L'article 8 de la déclaration (pièce E-1) définit les parties privatives :

Each private portion described below in the DESCRIPTION OF FRACTIONS is bounded as follows :



**(1) HORIZONTALLY**

The horizontal boundaries of the parties privatives sont des lots qui s'étendent du nadir au zenith

**(2) VERTICALLY**

The vertical boundaries are the centre des murs mitoyens ou lignes de lot pour les maisons situées aux extrémités.

Article 5. In accordance with the DESCRIPTION OF FRACTIONS hereinbelow, the immovable is composed of fourteen (14) residential private portions, thirty-one (31) interior parking spaces.

[94] L'article 26 de la déclaration de copropriété (pièce E-1) stipule :

Upon publication of this declaration of co-ownership, the co-owners as a body constitute a legal person the objects of which are is to preserve the immovable, maintain and manage the common portions, protect the rights appurtenant to the immovable or the co-ownership, and take all measures of common interest. This legal person is called the "syndicate".

### **Le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs**

[95] La décision du Tribunal d'arbitrage doit se situer à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs* et est donc sous toutes réserves de porter devant les tribunaux civils les prétentions des parties intéressées ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile.

[96] Un des faits particuliers du présent dossier est que la réception des parties communes par le Syndicat Bénéficiaire a lieu plus d'un an après la réception des parties privatives (le 5 décembre 2013 d'après la décision de l'Administrateur, pièce A-3) :

[96.1] le copropriétaire de l'unité 5832 témoigne à l'audience avoir emménagé le dernier et la décision du 24 octobre 2014 portant sur son unité mentionne que sa réception a eu lieu le 16 novembre 2012 (pièce A-10);

[96.2] les copropriétaires du 5824 ont effectué la réception le 29 août 2012, tel qu'il appert de la décision du 3 octobre 2013 (pièce A-12);

[96.3] les copropriétaires du 5828 ont effectué la réception le 29 août 2012, tel qu'il appert de la décision du 20 mars 2013 (pièce A-11);

le Tribunal conclut de la preuve, considérant que l'unité du 5832 est la dernière à être occupée, que la dernière date de réception d'une partie privative est le 16 novembre 2012 : or, la réception des parties communes a eu lieu en 5 décembre 2013.

[97] En matière de copropriété divise, le *Règlement*<sup>9</sup> établit comment se fait la mise en œuvre de la garantie à l'article 27, soit une réception pour les parties privatives et une **autre** réception pour les parties communes :

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

1° le parachèvement des travaux dénoncés, par écrit:

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

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

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

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

[98] Le contexte est ici particulier, puisque la réception des parties communes par un professionnel du bâtiment a lieu alors que:

[98.1] est échue la couverture pour les malfaçons apparentes des parties privatives qui devaient être dénoncées lors de la réception de la partie privative;

[98.2] est échue la couverture pour les vices et malfaçons non apparentes se manifestant dans l'année suivant la réception de la partie privative.

[99] Autre aspect du *Règlement* : l'article 34 stipule que c'est le « bénéficiaire » qui fait une réclamation :

**34.** La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27:

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; [...]

<sup>9</sup> Sur la non-rétroactivité du *Règlement* tel qu'amendé en 2015, voir *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* (GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre).

[100] L'article 1 du *Règlement* définit qui est ce bénéficiaire qui est couvert par le Plan de garantie pour les parties privatives – il s'agit de la personne « qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf »:

«bénéficiaire»: une personne physique ou morale, une société, une association, un organisme sans but lucratif ou une coopérative qui conclut avec un entrepreneur un contrat pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf et, dans le cas des parties communes d'un bâtiment détenu en copropriété divise, le syndicat de copropriétaires;

[101] Donc, pour les parties privatives, en vertu de l'article 1 du *Règlement*, le bénéficiaire n'est pas le Syndicat de copropriétaires puisque le Syndicat n'a conclu aucun contrat avec l'entrepreneur pour la vente ou la construction de la partie privative.

[102] A titre d'illustration jurisprudentielle, dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Les Maisons Zibeline et Garantie Qualité Habitation et al.*<sup>10</sup>, notre collègue Me Michel Jeannot a dû adjuger la demande du Syndicat des copropriétaires qui demandait à l'arbitre le remboursement des avances faites par le « bénéficiaire », tel que prévu à l'article 26(1) du *Règlement*. L'arbitre rejette leur réclamation en ces termes :

[42] Nous savons que le Bénéficiaire ici est, le Syndicat des copropriétaires de Villa du Golf Phase II. C'est le Syndicat qui, pour les fins du présent arbitrage est Bénéficiaire, jouissant d'une personnalité juridique bien à elle et différente du copropriétaire détenteur d'une unité privative, lequel nous savons, n'a pas voix au chapitre de l'administration de la garantie règlementaire relative aux parties communes. Cette distinction est importante puisque contrairement à ce qui est prévu au *Code civil du Québec*, où un copropriétaire possède un recours direct contre le Syndicat, (ce dernier pouvant faire valoir à son tour un recours récursoire contre l'Entrepreneur général), l'autorité règlementaire a choisi de ne pas conserver cette façon de faire pour les bénéficiaires (d'une unité privative) de la garantie règlementaire. Conséquemment, et à défaut de toute suggestion à l'effet contraire, le Syndicat bénéficiaire n'est pas 'le bénéficiaire' visé à l'article 26.1a, voir aussi la définition de 'bénéficiaire' à l'article 1 du *Règlement*), il ne peut plaider pour autrui et exiger remboursement d'un acompte qu'il n'a d'ailleurs pas versé;

[103] Le *Règlement* est clair, le Syndicat des copropriétaires n'est pas le bénéficiaire prévu au *Règlement* pour la mise en œuvre des réclamations sur les parties privatives en vertu du *Règlement*.

[104] Le Tribunal d'arbitrage réitère ce qu'il a dit lors de l'audience, à l'effet que toutes les parties en présence avaient agi de bonne foi.

<sup>10</sup> CCAC S09-180801-NP et autres, 15 mars 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

- [105] La proposition du Bénéficiaire, à l'effet que la réception par le Syndicat par un professionnel du bâtiment peut servir tout autant de base de dénonciation pour les parties privatives « parce que à 90% les gens ne font pas d'inspection avec un expert lors de la réception », dans un dossier où est déjà échue la couverture du Plan de garantie pour malfaçons apparentes, malfaçons et vices non apparents, n'est pas fondée en droit car contraire au *Règlement*.
- [106] Le *Règlement* a prévu la réception des parties communes par un professionnel du bâtiment, mais pas pour les acheteurs d'un bâtiment résidentiel neuf de parties privatives qui signent un contrat avec l'entrepreneur à cet effet.
- [107] Le représentant du Bénéficiaire propose que la réception par le professionnel du bâtiment doive aussi servir pour les parties privatives puisque le législateur n'a pas prévu la présence du professionnel du bâtiment pour les parties privatives.
- [108] Le présent dossier est aussi particulier puisque des copropriétaires, y compris le représentant du Bénéficiaire, ont produit des réclamations en parallèle du présent processus d'arbitrage pour les mêmes points ou presque.
- [109] Pour la climatisation du 5832, le copropriétaire de cette partie privative a fait une dénonciation en vertu du *Règlement* qui a fait l'objet d'une décision de l'Administrateur le 24 octobre 2014, toutefois, le Syndicat Bénéficiaire demande au Tribunal d'arbitrage de rendre une décision ordonnant qu'une autre décision ait lieu sur le même objet mais cette fois-là, demandé par le Syndicat de copropriétaires qui est responsable des parties communes.
- [110] Chaque décision arbitrale repose sur les faits du dossier : il y a ici absence de base factuelle et juridique permettant de conclure qu'il y a lieu d'accueillir la demande du Syndicat à l'effet que la dénonciation du Syndicat et le rapport du professionnel constituait une dénonciation au sens de l'article 34 du *Règlement* pour les parties privatives.
- [111] Il s'agit d'une proposition visant à changer le *Règlement* tel que décrété par le Gouvernement du Québec, *Règlement* que deux décisions de la Cour d'appel<sup>11</sup> du Québec ont déclaré être d'ordre public : le Tribunal d'arbitrage ne peut donc pas changer les termes du *Règlement* comme le propose le représentant du Syndicat Bénéficiaire.
- [112] Pour ces motifs, le Syndicat Bénéficiaire n'est pas fondé dans le présent dossier à obtenir une ordonnance du Tribunal d'arbitrage pour que l'Administrateur rende une décision (outre celle qu'il a rendue verbalement de ne pas rendre de décision sur ces points) sur les points faisant partie des parties privatives.

<sup>11</sup> *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet* mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004 et *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

[113] Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'ordonnance du Syndicat Bénéficiaire pour les points suivants faisant parties des parties privatives:

- [113.1] 5.1.1: Shingles
- [113.2] 5.1.2: Drip edge and trim –
- [113.3] 5.1.4: Water staining
- [113.4] 5.1.5: Vent hood
- [113.5] 5.2: All items which concern exterior wall surfaces, including window and door sills, vent hoods, etc.
- [113.6] 5.3.1: Foundation cracks, **exception faite des deux fissures dans les parties communes mentionnées au point 10 à la Partie I ci-haut**
- [113.7] 5.3.3: Metal flashing
- [113.8] 6.0: Roofs, soffits, vents, insulation, firewall, and other deficiencies
- [113.9] 7.1: Inadequate air conditioners (undersized)
- [113.10] 7.2: Air conditioners not properly installed

[114] Le Tribunal d'arbitrage réitère que la présente décision est rendue sur la base des faits particuliers de la cause.

## **B. Décision sur la Partie II concernant les parties communes**

### **Points qui ont fait l'objet d'une décision dans la Partie I**

#### **5.3.4: Front stairs of central court, landing area, and unistone**

[115] Le Tribunal d'arbitrage a disposé de ces éléments dans la Partie I au point 11 de la présente décision arbitrale.

#### **5.3.5: Cement parging**

[116] Le Tribunal a disposé de cet élément dans la Partie I au point 17 de la présente décision arbitrale.

#### **5.4.2: Lack of drainage**

[117] Le Tribunal a disposé de cet élément dans la Partie I au point 15 de la présente décision arbitrale.

### **5.6.13: Garage entrance deficiencies**

[118] Le Tribunal a disposé de cet élément dans la Partie I au point 13 de la présente décision arbitrale.

### **Points qui n'ont fait l'objet ni d'une décision dans la Partie I, ni d'une décision de l'Administrateur**

#### **5.5.1.7: Base of stairs**

[119] Ces escaliers sont situés dans les parties communes et cette dénonciation n'a pas fait l'objet d'une décision.

[120] Il sera donc ordonné à l'Administrateur du Plan de garantie de rendre une décision à ce sujet.

#### **5.6.6: Backflow cover does not fit**

[121] Cet équipement est situé dans les parties communes.

[122] Le soussigné lors de sa visite des lieux a constaté de *visu* qu'en effet, « it does not fit ».

[123] Il sera donc ordonné à l'Administrateur du Plan de garantie de rendre une décision à ce sujet.

#### **5.6.7: No certificate supplied by builder concerning carbon monoxide system – 7.3: All Safety equipment certificates not provided –**

[124] Dans son rapport, l'expert Arduini écrit :

5.6.7 The syndicate representative questioned the operation of the ventilation systems for the garage area. Even though this is not part of our mandate, we attempted to localize the controls for the systems and we suspect that the systems are not operable or that they are not adequately overlapped with the carbon monoxide detection system. Once again, the syndicate must obtain certification from the builder that this system is well installed and fully functional. This is a life safety issue and it is extremely important.

7.3 We recommend that the builder provide valid and up to date certificates for all safety equipment such as fire detection systems and sprinkler systems.

[125] L'Administrateur n'a rendu aucune décision à ce sujet dans sa décision du 12 novembre 2014 et la preuve est absente pour savoir si ce point a été discuté ou non lors de la visite d'inspection; l'Inspecteur a témoigné avoir rendu sa décision sur les points qui furent montrés lors de la visite et a ajouté être prêt à revenir s'il y avait autres choses.

[126] Dans son courriel du 10 décembre 2014 (pièce B-1), intitulé « This email is being sent in conjunction with the online request for arbitration with respect to the guarantee plan for new residential buildings » le Bénéficiaire demande l'arbitrage sur les points suivants 5.6.7 et 7.3 tel que cités dans l'intitulé de la présente section.

[127] Le Tribunal a demandé au Bénéficiaire sur quel article du *Règlement* il se basait pour demander à l'Administrateur du Plan de garantie de lui fournir un « safety equipment certificates » et « certificate supplied by builder concerning carbon monoxide system » et le Bénéficiaire ne lui en a fourni aucun.

[128] Le Bénéficiaire a répondu que « some items are so specialised that the Manager should have the obligation to certify ».

[129] Le *Règlement* est silencieux quant à la demande du Bénéficiaire.

[130] L'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire appel à l'équité en cas de silence du *Règlement*; qu'en est-il de la présente demande que « the Manager should have the obligation to certify » en l'absence de tout élément concret d'une problématique?

[131] Un Bénéficiaire reçoit les travaux avec ou sans réserves et dénonce les malfaçons apparentes lors de la réception à l'Entrepreneur et à la caution de l'Entrepreneur, soit l'Administrateur du Plan de garantie.

[132] Dans le présent dossier, le Bénéficiaire demande de renverser le processus en indiquant, lors de la réception, qu'il exige de l'Administrateur du Plan de garantie qu'il lui donne un certificat que les équipements sont sans malfaçons ou vices : « the Manager should have the obligation to certify ».

[133] L'article 27 du *Règlement*

[133.1] affirme déjà que l'Administrateur du Plan de Garantie, garantie les malfaçons et les vices pendant une durée précise et

[133.2] n'affirme pas qu'il y a une autre obligation « to certify » globalement l'absence de malfaçons et de vices.

[134] Faire droit à la demande du Bénéficiaire aurait comme conséquence que dorénavant, le Bénéficiaire n'aurait qu'à recevoir les travaux sous réserves que l'Administrateur du Plan de garantie lui fournisse un certificat que le bâtiment et ses équipements sont exempts de malfaçons et de vices.

[135] Si cela avait été l'intention du législateur, le *Règlement* aurait été rédigé en conséquence, ce qui n'est pas le cas.

[136] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il ne peut ordonner à l'Administrateur de rendre une décision sur une demande d'arbitrage non fondée en droit à sa face même, cela irait à l'encontre de l'article 116 du *Règlement*, l'équité s'appliquant à toutes les parties.

[137] Subsidiairement, puisque ce fait n'est pas pertinent au litige mais le soussigné l'a quand même considéré, le Tribunal note que tout comme dans l'affaire *Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>12</sup>, il n'y a aucun élément concret dans les faits du présent dossier qui puisse montrer une quelconque problématique aux systèmes de monoxyde et de sécurité, alors même que l'immeuble est occupé depuis 3 ans (2012) :

[144] Au point 37, l'expert des bénéficiaires dit craindre que les murs et le plafond du garage ne soient étanches aux vapeurs de monoxyde de carbone.

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue.

[138] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>13</sup>,

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[139] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits du Syndicat de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur ces points, le tout, sujet aux règles de la prescription civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

<sup>12</sup> Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>13</sup> 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, juge).



**5.6.11: Lack of fire detection equipment – (garbage room)**

[140] Cet équipement est situé dans la salle des vidanges du garage, qui est situé dans les parties communes.

[141] Il sera donc ordonné à l'Administrateur du Plan de garantie de rendre une décision à ce sujet.

**7.5: Concrete border cracked**

[142] Cet élément se retrouve à la photo 168 « Damaged concrete rail in parking » du rapport, dans les parties communes.

[143] Il sera donc ordonné à l'Administrateur du Plan de garantie de rendre une décision à ce sujet.

**Points à la Pièce B-2**

[144] Lors du processus de préparation au présent arbitrage, le Bénéficiaire a envoyé un courriel du 19 février 2014, contenant une série de points.

[145] Considérant

[145.1] l'absence de décision de l'Administrateur à ce sujet à la connaissance du soussigné;

[145.2] l'absence de preuve, de demande et de plaidoirie du Bénéficiaire à l'audience, ni par les autres parties;

le soussigné déclare qu'il n'est saisi d'aucun de ces points, et que la présente décision n'est visée pas les points soulevés dans le courriel du 19 février 2014.

**FRAIS**

[146] L'Article 37 du *Règlement* stipule :

**37.** 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.

**38.** L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[147] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause en partie, les coûts de l'arbitrage seront donc assumés par l'Administrateur du Plan de garantie en vertu de l'article 37 du *Règlement*.

[148] Le Bénéficiaire réclame le remboursement de ses frais d'expertise.

[149] Le Bénéficiaire, un néophyte en matière de bâtiment, a fait appel à l'expert Arduini, technologue professionnel, pour se faire assister lors de l'arbitrage.

[150] Son état de compte, coté sous B-19, est pour un total de \$1,690.13 taxes incluses (\$1,470 + \$73.50 T.P.S et \$146.03 T.V.Q = \$1,690.13).

[151] Le témoignage de l'expert Arduini a été utile, ces frais sont des « frais raisonnables d'expertises pertinentes » tel que stipulé par l'article 38 du *Règlement*, et le Tribunal d'arbitrage considère qu'il y a lieu d'accueillir la demande du Bénéficiaire.

## PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

**ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

### PARTIE I

Quant au **Point 10**, **ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur mais sujet à l'ajout suivant **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision dans les délais prévus au *Règlement* quant à la **fissure visible aux photos 063 et 064 du rapport B-5A et B-5B**.

Quant au **Point 11**, **ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant à **Le trottoir « walkway uni-stone not evenly leveled »** et **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point sous réserves de ce qui suit : **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision dans les délais prévus au *Règlement* quant à **L'escalier « front stairs and the landing to the central court »**

Quant au **Point 13** **ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** partiellement la décision de l'Administrateur en ce sens que cette maintenue est faite sous réserves de l'ajout qui suit : **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision dans les délais prévus au *Règlement* quant à

- **water infiltration**
- **negative sloping of the asphalt with water accumulating directly facing the small door**
- **the door hinges of the small door are rusted and should be replaced**

Quant au **Point 14**, **ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur et **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point sous réserves de ce qui suit : **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision dans les délais prévus au *Règlement* quant à **Water infiltration under the garage entrance structure (photo 119);**

Quant au **Point 15, ACCEUILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire, **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur quant au **drainage des eaux de surface de la cour intérieure** et **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire sur ce point sous réserves de ce qui suit : **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision sur **la pente négative à l'avant** dans les délais prévus au *Règlement*.

Quant au **Point 17, MAINTIENT** la décision de l'Administrateur et **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

## PARTIE II

**ACCEUILLE** en partie la demande du Bénéficiaire et **ORDONNE** à l'Administrateur de rendre une décision dans les délais prévus au *Règlement* quant à ce qui suit :

5.5.1.7: Base of stairs

5.6.6: Backflow cover does not fit

5.6.11: Lack of fire detection equipment – (garbage room)

7.5: Concrete border cracked

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire quant à :

5.1.1: Shingles

5.1.2: Drip edge and trim

5.1.4: Water staining

5.1.5: Vent hood

5.2: All items which concern exterior wall surfaces, including window and door sills, vent hoods, etc.

5.3.1: Foundation cracks, **exception faite des deux fissures dans les parties communes mentionnées au point 10 à la Partie I ci-haut**

5.3.3: Metal flashing

6.0: Roofs, soffits, vents, insulation, firewall, and other deficiencies

7.1: Inadequate air conditioners (undersized)

7.2: Air conditioners not properly installed

5.6.7: No certificate supplied by builder concerning carbon monoxide system

7.3: All Safety equipment certificates not provided

## PARTIES I ET II

**RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa prétention quant aux réclamations rejetées par le Tribunal d'arbitrage ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile.

**ORDONNE** à l'Administrateur de payer les frais du présent arbitrage, sous réserves du paragraphe suivant.

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer la somme \$1,690.13 taxes incluses (\$1,470 \$73.50 T.P.S et \$146.03 T.V.Q = \$1,690.13) au Bénéficiaire pour ses frais d'expertise.

Le 21 Juin 2015,




---

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

Procureurs :

Me Marc Baillargeon  
Pour l'Administrateur

Le Bénéficiaire et l'Entrepreneur  
Se représentent seul

*Autorités citées :*

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

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

*Syndicat de copropriété 480-490 De Bagot c. Constructions Cholette, Foley, Lapointe Inc., CCAC, S12-071201-NP, 10 juillet 2013).*

*Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat (GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre).*

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 2013 QCCA 1211.*

*Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot, 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, juge).*

*Rochart c. La Maison Bond et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, Soreconi 050829002, 28 février 2006, Alcide Fournier, arbitre.*

*Syndicat des copropriétaires les Villas du Golf, Phase II et Les Maisons Zibeline et Garantie Qualité Habitation et al., CCAC S09-180801-NP et autres, 15 mars 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre.*