

**ARBITRAGE SELON LE
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 accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
DOSSIER NO : S15-101101-NP

**BRUNO EVANGELISTA
ET
MELISSA LAMOLINARA**
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

c.
CONSTRUCTION TRILIKON INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)

et
Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.
ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie de
LA GARANTIE ABRITAT INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M ^e Nancy Nantel Monsieur Martin Bérubé
Pour les Bénéficiaires:	M ^e Dave Pouliot Monsieur Joseph-Anaël Lemieux Madame Melissa Lamolinara Monsieur Bruno Evangelista Monsieur Louis Antonico
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Nicola Trinci
Dates de l'audience :	28 et 29 mars 2017
Date de la décision:	19 avril 2017

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES

Madame Melissa Lamolinara
 Monsieur Bruno Evangelista
 a/s M^e Dave Pouliot
 Davies Ward Philipps & Vineberg
 1501 McGill College, suite 2600
 Montréal, Qc. H3Z 3N9

ENTREPRENEUR

Construction Trilikon Inc.
 9200 boul. Perras Bureau 2
 Montréal, Qc. H1E 6T5

ADMINISTRATEUR

M^e Nancy Nantel
 Contentieux des Garanties Abrisat/GMN
 7333 place des Roseraies bureau 300
 Anjou, Qc. H1M 2X6

PIÈCES	3
INTRODUCTION.....	4
Version du Règlement applicable au bâtiment des Bénéficiaires.....	5
Remise d'une copie du contrat de garantie signée par les Bénéficiaires mais non signée par l'Entrepreneur	7
Décision.....	8
LES DIFFÉRENDS À TRANCHER	12
Point 1. Infiltration d'eau dans la chambre froide arrière.....	12
Point 3. Accumulation d'eau sur le balcon arrière.....	12
Point 4. Fonctionnement inadéquat du système de climatisation	14
Observations préliminaires et compétence	15
Décision quant au fond	18
Point 7. Escaliers avant	22
La plaidoirie de l'Administrateur quant au « délai de dénonciation ».....	22
Le fond du différend sur le point 7.....	25
La preuve quant au point 7	26
Décision quant au point 7	28
Point 9. Finition du mur extérieur à compléter, côté ouest.....	31
Réserve des droits.....	34
Point 14 Accumulation d'eau au niveau des fenêtres	34
Preuve	35
Les Bénéficiaires	35
L'Administrateur	36
Décision quant au point 14	36
FRAIS.....	38

PIÈCES

L'Administrateur a soumis les pièces suivantes :

- A-1 : (en liasse) Convention entre les bénéficiaires et l'entrepreneur en date du 4 novembre 2011 (note du soussigné : cette date est la date d'occupation inscrite au contrat) et addenda en date du 28 avril 2011;
- A-2 : Formulaire d'inspection pré réception en date du 14 décembre 2011;
- A-3 : Acte de vente en date du 16 décembre 2011 (note du soussigné, la date est plutôt le 14 décembre);
- A-4 : Lettre de dénonciation datée du 8 août 2014;
- A-5 : (en liasse) Inspection par l'entrepreneur en date du 15 octobre 2014 et lettre de R.S. Ventilation datée du 16 septembre 2014;
- A-6 : Demande de réclamation en date du 8 novembre 2014;
- A-7 : (en liasse) Avis de 15 jours en date du 4 décembre 2014;
- A-8 : Décision de l'administrateur et lettres d'envoi en date du 14 septembre 2015;
- A-9 : Demande d'arbitrage;
- A-10 : Guide de l'Apchq p. 311 14-3.

Les Bénéficiaires ont soumis les pièces suivantes :

- B-1 à B-9 : Correspondant à A-1 à A-9;
- B-10 : Courriel Re : Suivi;
- B-11 : Facture Goudrons du Québec;
- B-12 A : Photo Injection de béton 1;
- B-12 B à E : Photos Contamination 1 à 4;
- B-13: Soumission SD-DO16-451 RDP;
- B-14 A: Photo – Balcon 1;
- B-14 B: Photo – Balcon 7h35;
- B-14 C: Photo – Balcon 8h37;
- B-15: Soumission Rafton;
- B-16 A: Diagnostic – Air Climatisé;
- B-16 B: Facture de réparation- Air Climatisé;
- B-17 A: Photo Crépi 1;
- B-17 B: Photo Cépri 2;
- B-18: Soumission Isolation de fenêtre;
- B-19 A à J : Photos Fenêtre 1 à 10;
- B -20 : Registre des entreprises;
- B-21 : Photo du balcon prise le 29 mars 2017 avant 7 :30.

L'Entrepreneur a soumis les pièces suivantes

- E-1: Photo street view/Google Map juin 2012;
- E-2: En liasse 4 photos A à D.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 22 octobre 2015 et par la nomination de l'arbitre soussigné en substitution en date du 14 mars 2017.
- [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.
- [3] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.
- [4] Vu les factures soumises par les Bénéficiaires, vu les représentations des parties, le Tribunal d'arbitrage conclut que la valeur du litige est d'environ \$9,000.
- [5] Les Bénéficiaires ont soumis les autorités citées en renvoi, toutes lues par le soussigné pendant le délibéré¹.
- [6] L'Administrateur a soumis les autorités citées en renvoi, toutes lues par le soussigné pendant le délibéré², en plus des trois décisions suivantes citées en renvoi³ basées sur une version de l'article 10 du Règlement qui n'est plus en

¹ *Syndicat de la Copropriété 3340-3342-3344 du Mont-Royal et 4450 St-Michel c. St-Luc Habitation Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (SORECONI 061213001, 7 juin 2007, Marcel Chartier, arbitre); *Paysagement Ménard & Gince c. 6209505 Canada Inc.* 2016 QCCQ 4747 (Hon. Juge Gabriel de Pokomandy, j.c.q.); *Teresa Corbo c. 9122-1937 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (GAMM 2008-12-010, 15 mai 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre); *Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (SORECONI 081020002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre); Pierre-André Côté, *Interprétation des Lois*, 4^e édition, p. 214, paragraphe 713.

² *Warren Roll & Kelly Goodman c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M^e Michel A. Jeannot, arbitre); *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre); *Rénald Rivest et al. c. Démon S.L. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (GAMM 2009-10-005, 22 février 2010, Claude Dupuis, ing., arbitre); *Patrizia Canuto c. Les Constructions Monarck Inc. et La Garantie Abridat* (GAMM 2013-14-006, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre); *Ekram Bessadok c. Garantie Qualité Habitation et Groupe Axxco Inc.* (GAMM 2010-12-003, 31 janvier 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre); *France Bouchard et Yves Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout Inc.* (SORECONI 09062201, 22 juin 2010, M^e Michel A. Jeannot, arbitre); *Galyna Piskonova c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ* (SORECONI 070810001, 25 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre); *A à Z Construction – Rénovation Inc. et Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et La Garantie Abridat Inc.* (CCAC S12-030801-NP, 18 octobre 2012, M^e Albert Zoltowski, arbitre); *Syndicat de la Copropriété du 1274 Gifford Montréal (Anouk Fournier) c. 153642 Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 070507001, 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre); *Normand Lavallée c. 9085-1247 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (CCAC S08-030901-NP, 27 avril 2009, M^e Albert Zoltowski, arbitre); *France Girard c. Julien Tremblay et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (GAMM 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis ing., arbitre).

³ *Nadia Culculo c. Les Constructions Révélation R.L. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (décision du 11 décembre 2006); *Tousignant c. Village Liberté sur Berges inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (décision du 8 novembre 2006); *Yvan Picard et Nancy Smith c. Berthiaume Constructif Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ* (décision 30 août 2006).

vigueur, s'appliquant aux bâtiments construits avant 2006, comme le soussigné l'a rappelé dans l'affaire *Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat*⁴.

- [7] Les Bénéficiaires ont produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

- [8] La Cour d'appel du Québec a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public 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*⁵ :

[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 [...];

Version du Règlement applicable au bâtiment des Bénéficiaires

- [9] La décision du 14 septembre 2015 rendue par l'Administrateur cite une version du *Règlement* postérieure au *Règlement* applicable au bâtiment des Bénéficiaires.
- [10] Le Tribunal d'arbitrage réitère qu'à défaut de dispositions transitoires décrétées ou exprimées par le Législateur, le nouveau *Règlement* tel qu'amendé et en vigueur le 1^{er} janvier 2015 n'est pas applicable pour le contrat de construction objet du présent arbitrage, conclu entre des particuliers avant son entrée en vigueur.

⁴ CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [117].

⁵ AZ-50285725, 15 décembre 2004. Au même effet, les deux arrêts de la Cour d'appel suivant : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

[11] Puisque le contrat préliminaire et de garantie a été signé avant le 1^{er} janvier 2015, et que le bâtiment a été construit avant cette date, c'est la version du *Règlement* d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui s'applique au présent arbitrage.

[12] Cette question a déjà été tranchée par plusieurs décisions arbitrales, le tout, pour les motifs déjà exprimés par le soussigné (après la décision de l'Administrateur dans le présent dossier du 14 septembre 2015, pièce A-8) et par d'autres arbitres dans les décisions citées au support de ses motifs dans *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁶ et *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*⁷.

[13] Encore récemment, le 23 mars 2017, notre collègue M^e Michel A. Jeanniot écrit dans *Rénovation Michel Robert Inc. c. SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*⁸ :

[4] Je rappelle, ici, qu'indépendamment de la position des parties et quelle que soit ma décision quant à la date de fin des travaux, chose certaine, le présent arbitrage est régi sous l'égide de la version précédente du *Règlement*.

[14] La version applicable du *Règlement* n'a pas fait l'objet d'une contestation à l'audience.

[15] L'article 10 de la version applicable du *Règlement* se lit ainsi :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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

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

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception 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;

⁶ Paragraphes [128] à [140] CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

⁷ Paragraphes [446] à [467] CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre; voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

⁸ CCAC S16-051602-NP, 23 mars 2017, M^e Michel A. Jeanniot, arbitre.

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.

Remise d'une copie du contrat de garantie signée par les Bénéficiaires mais non signée par l'Entrepreneur

- [16] Les Bénéficiaires ont mis en preuve qu'à la signature du contrat de garantie, leur copie signée par eux leur a été remise, mais aucune copie signée par l'Entrepreneur ne leur a été remise par la suite.
- [17] C'est ce contrat de garantie non signé par l'Entrepreneur qu'ils ont envoyé à l'Administrateur avec leur réclamation en 2014.
- [18] L'Entrepreneur dit que les Bénéficiaires ont signé quatre contrats devant l'agent de l'immeuble,
- [18.1] les Bénéficiaires ont gardé leur copie,
 - [18.2] l'agent d'immeuble est allé voir l'Entrepreneur, et
 - [18.3] l'Entrepreneur a
 - [18.3.1] signé les trois copies que lui a remises l'agent d'immeuble;
 - [18.3.2] gardé une copie pour lui; et
 - [18.3.3] remis à l'agent d'immeuble deux copies, une pour qu'il la remette aux Bénéficiaires et l'autre pour qu'il la garde.
- [19] L'Entrepreneur est sûr que l'agent d'immeuble a remis sa copie signée aux Bénéficiaires, mais
- [19.1] l'Entrepreneur n'étant pas présent à cette remise,
 - [19.2] l'agent d'immeuble n'étant pas présent à l'audience, et
 - [19.3] les Bénéficiaires affirmant de façon crédible n'avoir jamais reçu cette copie signée par l'Entrepreneur mais n'avoir qu'une copie signée par eux-mêmes seulement,
- la preuve prépondérante est donc à l'effet que les Bénéficiaires n'ont jamais reçu cette copie signée par l'Entrepreneur.
- [20] Les Bénéficiaires citent l'article 138 du *Règlement* et plaident que vu les dispositions de l'article 138, on ne peut pas leur invoquer le non-respect du délai du recours de six mois prévu au *Règlement*.
- [21] Les articles 137 et 138 se lisent ainsi :
- 137.** L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du contrat de garantie dûment signé.

[22] L'Administrateur plaide

[22.1] l'article 19.1 du *Règlement* qui se lit comme suit (note, l'article 35.1, pour les copropriétés, est au même effet) :

19.1. Le **non-respect d'un délai de recours** ou de mise en œuvre de la garantie **par le bénéficiaire ne peut lui être opposé** lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur **manque** à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à **137** et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, **à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence** sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an;

[22.2] l'absence de préjudice car les Bénéficiaires avaient en leur possession, la copie du contrat de garantie expliquant les devoirs et obligations des parties,

[22.2.1] l'absence de signature de l'Entrepreneur ne leur a donc causé aucun préjudice et la signature présente sur leur copie n'aurait rien changé, vu l'absence de préjudice;

[22.3] de façon accessoire, la situation pourrait être différente si aucune copie n'avait été remise, les Bénéficiaires auraient peut-être pu invoquer ne pas être au courant de leurs devoirs et obligations, mais ce n'est pas le cas ici.

[23] L'Entrepreneur plaide que

[23.1] si le litige portait sur des clauses ajoutées à la main, tel le prix de la vente du bâtiment, il va de soi que la signature de l'Entrepreneur est indispensable pour prouver qu'il a bien accepté de construire selon le prix écrit au contrat (sous-entendu compris du soussigné, les clauses du contrat de garantie sont quant à elles, sont déjà au contrat);

[23.2] mais ici les Bénéficiaires savaient bien que l'Entrepreneur était d'accord avec ce contrat puisque les Bénéficiaires ont versé les différents paiements aux dates convenues selon le contrat en leur possession sans invoquer que l'Entrepreneur n'avait pas signé le contrat.

Décision

[24] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage rejette le moyen de défense des Bénéficiaires quant à l'article 138 (et 137) du *Règlement*.

[25] D'abord, tous les précédents de décisions arbitrales connues du soussigné (qui a lu toutes les décisions à ce sujet pendant son délibéré, les décisions étant publiques) portent sur des cas où l'Entrepreneur **n'avait remis aucun** contrat de garantie, ce qui avait eu une incidence sur les Bénéficiaires; aucun des précédents n'est similaire au présent cas :

[25.1] *Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon c. Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc*⁹:

[20] Dans le présent litige, la preuve prépondérante révèle que : 1. l'Entrepreneur n'a pas inscrit l'unité résidentielle des Bénéficiaires auprès du plan de garantie, **2. l'Entrepreneur n'a pas fait signer de contrat de garantie aux Bénéficiaires, 3. l'Entrepreneur n'a pas remis copie du contrat de garantie aux Bénéficiaires, 4. l'Entrepreneur n'a pas fait d'inspection avant réception du bâtiment avec les Bénéficiaires, 5. l'Entrepreneur n'a pas fait signer le formulaire de réception du bâtiment ;**

[25.2] *Annie Asselin Martin et Laurent Martin et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard inc.*¹⁰

[9] Les bénéficiaires affirment avoir ignoré à l'époque qu'ils pouvaient demander l'intervention de l'administrateur pour le parachèvement des travaux. Ils ajoutent que **l'entrepreneur ne leur a jamais remis copie du contrat de garantie** de sorte qu'ils n'auraient été informés de l'existence de ce recours qu'en 2007, soit deux ans après avoir eux-mêmes assuré le parachèvement de leur maison. Ils ajoutent que s'ils avaient été informés de ce recours et de ses conditions à l'époque, ils n'auraient jamais entrepris les travaux eux-mêmes et plutôt présenté une réclamation à l'administrateur dès l'été 2005.

[25.3] *Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹¹ – cette décision nous rappelle l'importance de lire les décisions au complet, et non seulement les résumés ou les extraits, puisque la réclamation est rejetée sur la base de l'exclusion prévue à l'article 12 du *Règlement*, le manquement n'avait donc aucune incidence, même si l'arbitre n'écrit pas le mot « incidence » dans sa décision:

[35] Le document déposé en preuve par l'Administrateur ne comporte pas la signature de l'Entrepreneur **et il n'a pas été prouvé qu'il existait un autre document respectant les exigences réglementaires.**

[36] Avec respect, le Tribunal reconnaît les obligations du Bénéficiaire quant au délai de dénonciation prescrit à l'article 10, mais doit aussi considérer les obligations imposées à l'Entrepreneur aux articles 133 à 137 ainsi que la protection accordée au Bénéficiaire à l'article 138 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et conclure, dans le présent cas, que le non-respect de l'article 10 par le bénéficiaire ne peut lui être opposé.

[37] Par contre, **le non-respect de cet article ne vient pas changer la portée du règlement quant aux exclusions de la garantie** prévues à l'article 12 : [...]

⁹ CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

¹⁰ GAMM 2008-12-002, 28 janvier 2009, M^e Johanne Despatie, arbitre.

¹¹ SORECONI 08102002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre.

[25.4] *Syndicat de Copropriété 902 boul. Lafortune, L'Assomption c. Gestion Immobilière Rive-Nord Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹²— le lecteur remarquera que l'arbitre « note » l'incidence causée par le manquement, soit la confusion :

« [31] [...] On peut d'ailleurs **noter la confusion qui existe chez les copropriétaires, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, ceux-ci ne pouvant identifier les intervenants et leurs responsabilités** soit l'APCHQ, l'association des entrepreneurs et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., la garantie. Il y a lieu d'ailleurs de rappeler l'ouverture d'esprit de l'Administrateur sur ce point. [...]

[34] [...], je suis d'avis **que le Bénéficiaire ne pouvait raisonnablement pas répondre aux exigences d'un contrat de garantie dont l'existence n'a pas été prouvée.**

[35] Il y a donc lieu d'appliquer l'article 138 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* à savoir que : [...]. »

[26] Le professeur et auteur, Pierre-André CÔTÉ dans *Interprétation des lois*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 367, invite à privilégier une approche qui ne dissocie pas une interprétation de son contexte :

[...] Rappelons simplement que les études dans le domaine de la sémantique démontrent que les mots du langage n'acquièrent leur sens véritable que lorsqu'ils sont insérés dans un contexte. C'est le contexte (ce qui comprend particulièrement l'objectif de la communication) qui précise le sens des mots et des phrases. Une interprétation qui dissocie la formule légale de son contexte global d'énonciation risque de conduire à des absurdités. (note du soussigné : *le tout dit avec égards*).

[27] La lecture de l'article 138 montre qu'il est question de « contrat de garantie » d'une part, et de « contrat conclu avec l'Entrepreneur ».

138. Le bénéficiaire n'est tenu à l'exécution de ses obligations **prévues au contrat conclu avec l'entrepreneur** qu'à compter du moment où il est en possession d'un double du **contrat de garantie** dûment signé.

[28] Le mot « contrat conclu » entre un entrepreneur et un bénéficiaire se retrouve à l'article 2 du *Règlement*, comme l'a déjà souligné en 2008 notre collègue Alcide Fournier arbitre, dans *Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*¹³,

" [...] [24] L'article 2 du Règlement sur le plan de garantie énonce :

2. Le présent Règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre 11 et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction :

¹² SORECONI 071227001, 3 juillet 2008, Guy Pelletier, arbitre.

¹³ SORECONI, 23 juin 2008, Alcide Fournier, arbitre.

[25] Il est donc clair que l'expression « contrat conclu avec l'entrepreneur » utilisée à l'article 138 vise bel et bien le contrat de vente ou de construction d'une unité résidentielle et ne vise pas le contrat de garantie.

[29] Il reste à considérer la position des Bénéficiaires quant à la remise d'une copie du contrat de garantie sans la signature de l'Entrepreneur sous les articles 137 et 19.1 du *Règlement* :

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

19.1. Le **non-respect d'un délai de recours** ou de mise en œuvre de la garantie **par le bénéficiaire ne peut lui être opposé** lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur **manque** à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à **137** et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, **à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence** sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

[30] Dans le présent dossier,

[30.1] l'Administrateur et l'Entrepreneur (voir les paragraphes [22] et [23] ci-haut corroborés par la preuve prépondérante dans le présent dossier) ont démontré que le manquement de la remise du contrat de garantie signé par l'Entrepreneur n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai de recours, se conformant ainsi à l'article 19.1 du *Règlement*,

[30.2] subsidiairement,

[30.2.1] rien dans la preuve,

[30.2.2] rien dans les allégations,

[30.2.3] rien dans les plaidoiries des Bénéficiaires,

n'a invoqué ou démontré une quelconque incidence (selon l'article 19.1) de l'absence de signature de l'Entrepreneur sur la copie du contrat de garantie remise aux Bénéficiaires, sur le non-respect du délai de recours quand ce non-respect a été invoqué lors du présent arbitrage.

[31] Vu les articles 19.1, 137 et 138 du *Règlement*, vu la preuve des faits au dossier, vu les décisions arbitrales rendues par nos collègues, vu que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont démontré l'absence de préjudice causé par l'absence de la signature de l'Entrepreneur sur la copie du contrat de garantie remise aux Bénéficiaires, le Tribunal d'arbitrage soussigné rejette la position des Bénéficiaires basée sur la remise d'une copie du contrat de garantie non signée par l'Entrepreneur et déclare que les délais de dénonciation et de recours prévus dans la version applicable du *Règlement* s'appliquent aux Bénéficiaires dans le présent dossier.

LES DIFFÉRENDS À TRANCHER

Point 1. Infiltration d'eau dans la chambre froide arrière

[32] Le travail des parties et de leur procureur a fait en sorte que le point 1 a été réglé hors cour à la satisfaction de tous.

Point 3. Accumulation d'eau sur le balcon arrière

[33] Dans sa décision, l'Administrateur écrit :

Le bénéficiaire indique avoir constaté en 2014, la présence d'eau sur la terrasse arrière, à la suite de quoi l'entrepreneur est intervenu en septembre 2014 en effectuant des tests d'arrosage, lesquels n'ont décelé aucune problématique en lien avec la situation dénoncée par le bénéficiaire. [...] l'administrateur en vient à la conclusion que les situations dénoncées ne rencontrent pas les critères du vice caché au sens de l'article 10.4 du *Règlement* [...]

[34] Dans leur demande d'arbitrage, les Bénéficiaires répondent :

La situation persiste, il y a accumulation d'eau sur le balcon arrière. Nous possédons les preuves à l'appui.

[35] Les Bénéficiaires soumettent trois photos, B-14 A, B-14 B et B-14 C, mais seule la B-14 B contient, en cliquant sur « propriétés », la mention qu'elle a été prise le 16 mai 2016 à 7 :39 avec un Galaxy Note 4, il n'y a aucune mention pour les B-14 A et B-14 C à cet effet (les trois photos ont été « fichées » le 27 mai 2016 de 13 :52 à 13 :55).

[36] Il est important de noter que

[36.1] cette accumulation ne touche pas le mur du bâtiment,

[36.2] qu'il n'est pas question de fissure au balcon non plus,

[36.3] pour une raison non mentionnée à l'audience, l'accumulation d'eau est apparue seulement en 2014 alors que les Bénéficiaires ont emménagé le 15 décembre 2011,

[36.4] puisque cette problématique est apparue en 2014, la couverture du Plan de Garantie l'est alors pour vice caché (et vice majeure).

[37] Le *Règlement* à l'article 10 4^e spécifie que ce qui couvert par la garantie administrée par l'Administrateur dans les trois ans de la réception du bâtiment, ne sont pas n'importe quel vice, mais bien, les « vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil » (et les vices majeurs sous l'alinéa 5^e).

[38] Le Tribunal d'arbitrage ne peut accueillir la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur pour vice caché (ou vice majeure), faute de preuve à cet effet, et le soussigné ne peut pas changer la couverture du Plan de Garantie sur la seule base de l'équité, à supposer que la preuve lui ait indiqué qu'il devait y recourir.

[39] L'article 1726 du Code civil commence ainsi :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[40] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*¹⁴, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

88 Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (art. 1522 C.c.B.C. et 1726 C.c.Q.). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants

[41] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve, qui était le leur en vertu de l'article 2803 C.c.Q., à amener à conclure que la problématique qu'ils allèguent avoir découvert qu'en 2014, avait la gravité nécessaire pour être qualifiée de vice caché, alors que le vice caché est (avec le vice majeur pouvant causer la perte totale ou partielle de l'immeuble) le seul vice encore couvert par l'Administrateur du Plan de garantie en 2014.

[42] Dans l'affaire *Gaetan Beaudry et Kathleen Down Beaudry c. Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*¹⁵, notre collègue M^e France Desjardins rejette la réclamation pour malfaçon en ces termes (dont les critères sont plus faciles à rencontrer que pour un vice caché) :

Point 18 : Accumulation d'eau sur le balcon arrière

[55] À l'audition, les experts de part et d'autre ont par ailleurs témoigné n'avoir aucune crainte que des infiltrations d'eau se produisent dans le bâtiment. Ils n'ont constaté aucun dommage et aucun signe de détérioration depuis la construction.

[56] En rendant sa nouvelle décision, l'Administrateur s'est conformé à la lettre à la sentence arbitrale qui lui ordonnait de vérifier les pentes du balcon, sans toutefois examiner à nouveau la situation en regard du *Guide de performance de*

¹⁴ [2007] 3 R.C.S. 461.

¹⁵ CCAC S11-041801-NP, 2 août 2011, M^e France Desjardins, arbitre.

l'APCHQ qui prévoit que de petites accumulations d'eau, qui ne demeurent pas plus de 24 heures après une pluie, sont tolérables.

[57] Le Tribunal est cependant d'avis que cette omission n'a pas de conséquences sur l'issue du litige. [...]

[62] Le Tribunal ne nie pas que la situation comporte des inconvénients pour les Bénéficiaires. Toutefois, la preuve prépondérante ne lui permet pas de conclure à une malfaçon [...]

[63] En l'absence de preuve suffisante, la décision de l'Administrateur doit être maintenue.

[43] En contre-interrogatoire, à la question à savoir si cela prenait plus de 24 heures pour que l'eau s'assèche, le Bénéficiaire répond qu'il n'a jamais vérifié.

[44] Si le critère de l'assèchement dans les 24 heures est issu du *Guide de performance de l'APCHQ* (voir pièce A-10), même une contravention au Code National du Bâtiment n'est pas en soi synonyme de vice caché, comme nous le rappelle récemment notre collègue M^e Michel A. Jeannot, dans l'affaire *SDC Saint-Maurice Phase III c. Habitations Saint-Maurice Inc. et Raymond Chabot es qualité [...]* *Garantie Abritat*¹⁶ :

[48] Le Bénéficiaire soulève à plusieurs reprises que le non-respect à une norme établie par le Code national du bâtiment constitue un vice caché;

[49] La Cour Supérieure¹⁷ nous indique que l'immeuble qui ne respecte pas les normes du Code national du bâtiment n'est pas pour autant porteur de vice caché. Il faut que ces manquements rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné :

[64] D'abord, la non-conformité au Code national du bâtiment n'est pas en soi porteuse de vices cachés. Encore faut-il que ces manquements au Code rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminuent l'utilité.

[45] Vu l'absence de preuve déterminante que la problématique alléguée au balcon représente un vice caché au sens de l'article 1726 du Code civil du Québec, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur sur ce point.

Point 4. Fonctionnement inadéquat du système de climatisation

[46] Le *Règlement* à l'article 10 stipule que « 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 » le parachèvement ou **la réparation** des vices ou malfaçons.

¹⁶ CCAC S16-042601-NP, 22 mars 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁷ *Adjenad c. Coriolan* 2012 QCCS 2409, SOQUIJ AZ-50860782, 2012EXP-2312 J.E.2012-1214.

Observations préliminaires et compétence

- [47] Les Bénéficiaires ne demandent pas au Tribunal d'arbitrage soussigné d'ordonnance de réparations.
- [48] Les Bénéficiaires demandent plutôt, le remboursement de deux factures pour la main-d'œuvre de la réparation qu'ils ont eux-mêmes décidé de faire effectuer, pièces B16A et B16B, avant que l'Administrateur n'ait statué sur leur réclamation initiale.
- [49] L'Administrateur s'est objecté à la production de ces factures, puisqu'il exige la présence de la personne qui les a rédigées¹⁸.
- [50] Quant à la production des factures, le Tribunal d'arbitrage rejette l'objection de l'Administrateur, considérant
- [50.1] l'article 2870 du Code civil, la règle de proportionnalité et la preuve disponible à l'audience, tel qu'explicité ci-après;
 - [50.2] que les faits que les Bénéficiaires ont voulu mettre en preuve quant à ces factures pour en obtenir le remboursement, ont été corroborés par le témoignage crédible du Bénéficiaire pour les fins de la réclamation des Bénéficiaires quant
 - [50.2.1] aux dates d'intervention (28 juillet et 26 août 2015),
 - [50.2.2] à la présence d'un bac de condensation de l'évaporateur fendu, vu par le Bénéficiaire,
 - [50.2.3] au paiement de la pièce (bac de condensation fendu) par « Goodman », et que les frais réclamés par les Bénéficiaires n'étaient que pour la main-d'œuvre,
 - [50.2.4] au paiement des deux factures par carte de crédit par le Bénéficiaire, et
 - [50.2.5] au fait que le système de climatisation fonctionnait mal avant la deuxième intervention du 26 août 2015 et de manière satisfaisante depuis la deuxième intervention du 26 août 2015 par celui qui a rédigé les pièces B16A et B16B.
- [51] Avant de se prononcer sur le fond, le Tribunal d'arbitrage rappelle qu'il a la compétence juridictionnelle sur la réclamation des Bénéficiaires
- [51.1] visant le remboursement de ces coûts encourus,
 - [51.2] alors que l'Administrateur ignorait au moment de statuer sur une ordonnance de faire effectuer des travaux correctifs,

¹⁸ L'Administrateur a aussi envoyé un courriel du 10 janvier 2017, non coté à l'audience mais envoyé au procureur des Bénéficiaires et en c.c. au greffe du CCAC, courriel au dossier d'arbitrage et cité à l'audience par la procureure de l'Administrateur, dans lequel elle écrit : « si M^e Pouliot veut déposer la pièce B-16, nous requérons la présence de Air Spécialiste, car nous désirons contre-interroger celui-ci sur les affirmations inscrites à ces factures ».

[51.2.1] que des coûts de réparations avaient déjà été encourus et

[51.2.2] qu'un réparateur avait découvert un bac fendu.

[52] D'abord, l'arrêt de la Cour d'appel *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*¹⁹ confirme que le Tribunal d'arbitrage soussigné a compétence juridictionnelle pour trancher le différend sur ce point :

[33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur[11], et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie[12]; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le Règlement. (nos soulignés)

[53] De façon générale (chaque cas est toutefois un cas d'espèce), les Bénéficiaires ont aussi le droit de produire une preuve nouvelle devant l'arbitre qui n'a pas été d'abord produite à l'Administrateur.

[54] Dans l'affaire *9056-1457 Québec inc. c. Chartier*²⁰, la Cour supérieure écrit :

[12] [...] Chose certaine, il semble clair que le législateur n'a pas voulu que l'acquéreur d'une maison neuve soit tenu d'entreprendre des procédures devant les tribunaux de droit commun pour faire respecter la garantie à laquelle est tenu l'entrepreneur.

[13] On peut tirer de ce contexte un cadre d'interprétation pour les litiges susceptibles de se soulever dans l'application et l'interprétation du *Règlement*. [...]

[55] Dans l'affaire *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*²¹, notre collègue Yves Fournier écrit que le processus d'arbitrage prévu au *Règlement* permet à celui qui le demande de produire une preuve nouvelle de celle vue par l'Inspecteur-conciliateur:

[68] Encore faut-il relire l'article 19 où le législateur utilise les mots « soumettre le différend » :

19. 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...(Je souligne)

¹⁹ AZ-50285725, 15 décembre 2004. Au même effet, les deux arrêts de la Cour d'appel suivant : *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

²⁰ *9056-1457 Québec inc. c. Chartier* 2010 QCCS 5270 (Hélène Le Bel, j.c.s., 4 octobre 2010).

²¹ *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre).

[69] L'une des parties n'étant pas satisfaite de la décision du conciliateur peut soumettre, présenter le différend à l'arbitrage et ce différent reste tout entier. Le législateur n'a jamais restreint la preuve pouvant être présentée.

[70] Mon collègue Jeffrey Edwards écrivait dans la décision arbitrale *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* ⁽¹⁾ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.
(Je souligne)

[71] L'arbitre Marcel Chartier, dans l'affaire *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* ⁽²⁾, écrivait :

[9] L'arbitrage est un peu comme un procès « de novo ». Aussi le procureur de l'administrateur a-t-il passé en revue tous les délais du Règlement, et il a fait la preuve écrite et testimoniale qu'aucun n'a été respecté, en y incluant bien sûr, celui mentionné dans la décision de l'administrateur en date du 16 janvier 2008.

[72] L'arbitre peut trancher toute question de droit ou de fait nécessaire à l'exercice de sa compétence. Il est possible que les parties procèdent uniquement sur la foi du dossier de l'Administrateur sans présenter de nouvelle preuve. Il est possible aussi de présenter une nouvelle preuve tant pour le Bénéficiaire que l'Entrepreneur. Un fleuve de décisions le confirme.

[73] L'arbitrage permet sans l'ombre d'un doute la possibilité d'approfondir le dossier par une enquête plus poussée. Un élément de preuve nouveau qui vient confirmer ou infirmer un aspect du dossier original peut donc être présenté lors de l'audition. Je dirais que toute preuve pertinente est donc admissible dans la mesure où les règles de l'équité procédurale sont respectées. J'en conclus que l'arbitre a le pouvoir de livrer toute décision qui aurait dû être rendue en premier lieu ce qui lui permet d'entendre toute nouvelle preuve portant sur l'objet de la décision contestée. [...]

[74] La jurisprudence en matière arbitrale et rendue en vertu du *Règlement* nous permet de constater que la preuve d'éléments subséquents sera recevable si elle facilite à infirmer ou à confirmer le bien-fondé de la décision du conciliateur et évidemment si elle est en lien avec la demande initiale.

Décision quant au fond

[56] En vertu du *Règlement*, le droit au remboursement de ces factures par l'Entrepreneur ou à défaut, par l'Administrateur comme caution, est régi par l'article 18 :

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes** et de parachever ou corriger les travaux dans le délai qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

[57] Il s'agit d'une mesure qui doit être analysée au mérite de chaque cas.

[58] Les dépenses remboursables sont « le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes », qui sont les seules mentionnées dans le *Règlement*.

[59] De façon générale, dans l'affaire *Vincenzo Pampena et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Habitations André Taillon*²², notre collègue M^e Karine Poulain rappelle que l'arbitre peut déterminer que le bénéficiaire avait droit aux travaux correctifs, mais s'il a déjà effectué les réparations lui-même à ses frais, il n'a droit qu'au remboursement des coûts pour les réparations conservatoires, nécessaires et urgentes :

[83] Quant au dernier point, le Tribunal doit décider si les Bénéficiaires ont droit au remboursement de la dépense encourue pour le déplacement de la gouttière vers l'arrière. Pour donner suite à la demande des Bénéficiaires, le Tribunal doit décider si la dépense encourue a été faite dans un but conservatoire, nécessaire et urgent. Si la dépense encourue ne répond à ce critère, bien que les Bénéficiaires puissent par ailleurs avoir droit au correctif demandé, en vertu du plan de garantie, soit en l'occurrence le déplacement de la gouttière vers l'arrière, le Tribunal ne pourra faire droit à la demande. [...]

[60] Le vendredi 8 août 2014 (reçu par l'Administrateur le 12 août, pièce A-4), les Bénéficiaires écrivent :

8. Mauvais fonctionnement du système d'air climatisé. Eau coule sur plancher et système ne refroidit pas adéquatement la maison. Nous demandons à ce que la défaillance soit vérifiée et corrigée.

[61] Le 15 octobre 2014 (pièce A-5), l'Entrepreneur répond :

8. Le 10 septembre 2014, notre entrepreneur M. Benoit Robert de Ventilation Robert et St-Laurent inc. a exécuté une inspection du système dont il a noté que le système manquait de gaz. Voir la lettre de l'entrepreneur ci jointe. Conclusion : Vous est responsable d'effectuer les correctives requises. Aucun travail correctif ne sera exécuté par Construction Trilikon.

²² GAMM 2013-13-001, 6 avril 2014, M^e Karine Poulain, arbitre.

- [62] Le 8 novembre 2014 (sceau de réception du 26 novembre, pièce A-6), les Bénéficiaires demandent à l'Administrateur d'intervenir.
- [63] Le 4 décembre 2014, en vertu de l'article 18 alinéa 3^e du *Règlement*, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur de prendre position (pièce A-7).
- [64] Le 3 juin 2015 (loin du délai prévu par l'article 18 alinéa 4^e du *Règlement*), l'Inspecteur procède à l'inspection prévue à cet alinéa.
- [65] Le *Règlement* prévoit que la décision doit être rendue en 20 jours et bien que le délai de 20 jours ne soit pas de rigueur, ce délai de 20 jours est tout autant écrit dans le contrat de garantie (voir clause 1.2.5) et est pertinent quand il s'agit de devoir déterminer s'il y a lieu d'ordonner le remboursement de réparations urgentes.
- [66] Le Bénéficiaire témoigne à l'effet que,
- d'une part,
- [66.1] l'été 2015 est chaud,
- [66.2] les Bénéficiaires ne peuvent jouir de la climatisation pour laquelle ils ont payée, et dénoncée
- d'autre part,
- [66.3] la Bénéficiaire est enceinte,
- [66.4] la Bénéficiaire souffre de la chaleur.
- [67] De plus, il est de connaissance judiciaire que les bureaux de l'Administrateur sont fermés pendant les deux semaines de vacances de la construction, et il a été confirmé à l'audience que les bureaux étaient fermés en 2015 du vendredi 17 juillet au soir au lundi 3 août au matin.
- [68] Le 28 juillet 2015, les Bénéficiaires, souffrant d'un climatiseur qui ne fonctionne pas bien, la Bénéficiaire souffrant de plus de la chaleur et enceinte, pour lequel ils ont dénoncé la situation le 8 août 2014 (par écrit), le 8 novembre 2014 (par écrit) et le 3 juin 2015 (verbalement/inspection, aucune décision n'est encore rendue), font venir un technicien qui leur facture pour son temps la somme de \$166.00 plus taxes, pour un total de \$190.86, que le Bénéficiaire témoigne de façon crédible avoir payée (facture B-16A), dans le but de connaître le diagnostic (les Bénéficiaires appellent dans leur liste de pièces, la facture B-16A comme étant un « diagnostic »).
- [69] Les Bénéficiaires n'ont jamais fait connaître ce diagnostic avant, au moins, le 11 octobre 2015 avec leur demande d'arbitrage, ils ne le font pas parvenir à l'Administrateur à partir du 3 août 2015 quand ce dernier a rouvert ses bureaux.
- [70] Le soussigné a cherché le temps qu'il faisait les 28 juillet et 26 août 2015
- [70.1] le 29 juillet 2015, Radio-Canada écrivait, citant la Presse Canadienne:
- La canicule s'est bel et bien installée sur le Québec, puisque cela fait maintenant trois jours consécutifs que les températures sont bien au-dessus des normales saisonnières.

[70.2] le site du Gouvernement du Canada²³ mentionne 30°C pour les 27 et 28 juillet 2015, mais 22°C le jour de la réparation alléguée comme urgente et sans la connaissance de l'Administrateur le 26 août.

[71] Les Bénéficiaires ont produit en B-10, un courriel du Bénéficiaire du **2 septembre** 2015, soit 7 jours après la deuxième facture du 26 août 2015 (pièce B-16B, \$373.99 plus taxes, \$430.00 au total), dans lequel il écrit :

Bonjour M. Bérubé,

J'espère que vous allez bien.

Je vous contacte pour faire un suivi concernant notre dossier [...]

Lors de notre dernier suivi téléphonique, vous nous aviez précisé la date du 10 août 2015 pour la finalisation de votre rapport.

Veillez me revenir pour confirmer où nous en sommes.

N'hésitez à me contacter pour toute information complémentaire.

Merci et Bonne Journée.

[72] Ce courriel ne dit pas (et aucune preuve n'a été faite à l'audience) quand ce suivi téléphonique a eu lieu, toutefois, ce « dernier suivi téléphonique » a dû logiquement avoir eu lieu avant le 10 août.

[73] Le Bénéficiaire, s'attendant donc à avoir la décision pour le 10 août, et les bureaux de l'Administrateur étaient ouverts depuis le 3 août, avait eu le temps avant le 26 août (alors que le *Règlement* parle de réparations **urgentes**) pour contacter l'Inspecteur, qui n'avait pas encore rendu sa décision (ou « statué » selon les termes de l'article 18 5^e du *Règlement*), pour lui signaler

[73.1] la réparation à venir qui a eu lieu le 26 août ou

[73.2] toute information pertinente pour qu'il rende une décision selon les faits existant en août 2015.

[74] Dans le présent dossier, par la suite, le *14 septembre 2015*, l'Administrateur, dont l'Inspecteur admet à l'audience ne pas avoir ouvert l'appareil, qui n'est pas au courant de l'intervention du 28 juillet, du bac fendu et des réparations effectuées le 26 août 2015, rend sa décision sur ce point :

Le bénéficiaire dénonce avoir constaté en 2014, une problématique en lien avec le système de climatisation. L'entrepreneur, informé de la situation, a fait vérifier ledit système au cours du mois de septembre 2014 par un spécialiste, lequel a conclu que la situation était causée par une manque de fréon, situation relative à l'entretien normal de l'équipement en place.

[75] Le 11 octobre 2015, dans leur demande d'arbitrage, les Bénéficiaires rapportent pour la première fois des constatations du « spécialiste » et des factures à l'appui des travaux :

²³ Climat.meteo.gc.ca

Nous avons demandé les services d'un spécialiste (été 2015), lequel a constaté et confirmé que l'écoulement d'eau provient d'une pièce qui présentait un craquement. Le spécialiste confirme que le défaut est d'origine. Nous possédons les preuves et factures des travaux à l'appui. Nous avons procédé aux travaux de réparations car il y avait d'importants écoulements d'eau sur notre plancher.

- [76] Rappelons encore une fois que le *Règlement* ne prévoit pas le remboursement des travaux nécessaires mais seulement des *réparations conservatoires nécessaires et urgentes* avant que l'inspecteur ait statué.
- [77] D'une façon générale, le Tribunal d'arbitrage ne peut changer le *Règlement* pour raisons de sympathies envers l'une ou l'autre des parties ou que la somme réclamée correspond raisonnablement bien à des services rendus.
- [78] Dans l'affaire *Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva International*²⁴, notre collègue M^e Johanne Despatis écrit (l'article 34(5) cité pour les copropriétés est le même que l'article 18 5^e dans notre dossier):

[28] En effet, la seule disposition au *Règlement* traitant du remboursement de dépenses effectuées par un bénéficiaire pour des travaux réalisés par lui après la réception de son bâtiment se retrouve à l'alinéa 34(5) du *Règlement*. Ce dernier stipule que l'administrateur, et par conséquent l'arbitre, peut ordonner le remboursement à un bénéficiaire du coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes faites par lui.

[29] On peut certes concevoir que les travaux faits par monsieur Pelletier n'étaient pas superflus. Cela dit, la preuve n'a toutefois pas démontré qu'il s'agissait de réparations conservatoires nécessaires et urgentes au sens du *Règlement*.

[30] Monsieur Pelletier n'a d'ailleurs pas vraiment soutenu le contraire mais il invoque l'article 116 du *Règlement* me demandant d'agir en équité et d'ordonner en conséquence les remboursements demandés. Cette disposition stipule :

Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[...] [32] L'article 116 demande à l'arbitre de statuer *conformément aux règles de droit* tout en lui conférant l'autorité relative d'agir en équité. Le recours à l'équité ne peut pas permettre à l'arbitre d'ajouter au *Règlement* une indemnité qui n'y est pas prévue et cela d'autant que ce dernier statue expressément à l'alinéa 34 (5) sur cette question du remboursement des dépenses.

- [79] Pour ces motifs, vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage soussigné doit rejeter la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur du Plan de Garantie.
- [80] D'autre part, le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*²⁵,

²⁴ GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, M^e Johanne Despatis, arbitre.

²⁵ 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.

[81] Le Tribunal d'arbitrage réserve donc les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur ce point, 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 7. Escaliers avant

[82] Le 8 août 2014, les Bénéficiaires dénoncent ce qui suit :

1. Escaliers à l'avant : La finition des escaliers à l'avant est inadéquate. Nous demandons à ce que la défaillance soit vérifiée et corrigée.

[83] Le 15 octobre 2014, l'Entrepreneur répond :

Aucune mention de la finition des escaliers n'a été rapportée à l'étape 5 au moment de la réception de l'immeuble. Les marches extérieures à l'avant de la maison sont en béton armé et la surface a été fini à la truelle, le béton est solide.

Aucuns travaux ne seront exécutés par Construction Trilikon.

[84] La décision de l'Administrateur est à l'effet :

Tel que dénoncé à la réception survenue le 14 décembre 2011, il appert que l'entrepreneur devait refaire les nez des marches de béton des escaliers avant. [...] Les points 7 [...] consistent en des travaux de parachèvement faisant partie du contrat intervenu entre les parties [...] Compte tenu des circonstances, l'administrateur est d'avis que le délai est déraisonnable (6 mois), raison pour laquelle la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 7 [...] doit être rejetée.

[85] Les Bénéficiaires demandent l'arbitrage en alléguant :

La présentation de ce point a été faite, à l'origine, lors de l'achat de la propriété (contrat notarié) et l'entrepreneur avait reconnu et accepté de faire les travaux. Nous possédons les preuves à l'appui.

La plaidoirie de l'Administrateur quant au « délai de dénonciation »

[86] L'Administrateur admet avoir cité dans sa décision la version « après 2015 » non applicable au bâtiment, mais ajoute que le délai entre la dénonciation au formulaire de pré réception du 14 décembre 2011 et la réclamation reçue par l'Administrateur le 12 août 2014 (le formulaire porte la date de réception du 26 novembre 2014 dans son cahier de pièces) est déraisonnable et la réclamation rejetée.

[87] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage rejette cet argument qui est clairement non-fondé en droit et qui semble résulter d'une confusion avec le *Règlement* amendé en vigueur le 1^{er} janvier 2015 (aucune décision ni *obiter dictum* quant à cette nouvelle version du *Règlement* n'est ici rendue).

[88] D'abord, la dénonciation au formulaire de pré réception prévue à l'article 10 1^e, **est la dénonciation** prévue au *Règlement* applicable au bâtiment des Bénéficiaires.

10 1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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;

[89] Notre ancien collègue, M^e Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, a rendu au moins trois décisions où il rejette la position de l'Administrateur à l'effet de savoir si l'avis de dénonciation qui a suivi la signature du formulaire de pré réception a été envoyé **par la suite** dans les « délais » - le Tribunal d'arbitrage soussigné fait siennes, les conclusions de ces décisions:

[89.1] *Syndicat de copropriété Condos Rivière du Chêne ph 5 c 9126-1206 Québec Inc et La Garantie Habitation du Québec Inc*²⁶ :

[29] Nous soulignons également qu'il ne nous semble **pas requis en l'instance que le Bénéficiaire envoie un tel avis de dénonciation** car, aux termes du rapport de pré réception (Pièce B-1), les droits du Bénéficiaire ont été conservés en vertu de l'Article 27, alinéa 2 du *Règlement*. Nous ordonnerons donc que l'Entrepreneur intervienne pour corriger ce problème selon les règles de l'art.

(notre ajout : voir aussi sur un autre point)

[22] Il y a également lieu de noter que **le Bénéficiaire était protégé par les réserves faites lors de l'inspection pré réception (Pièce B-1) concernant ce problème, soit le 14 octobre 2007, et ce, en vertu de l'Article 10, alinéa 2 du Règlement concernant la réparation des malfaçons dénoncées au moment de la réception**. Étant donné que le Bénéficiaire a fait une réclamation dans les trois (3) ans de protection en droit de cette date, soit le 26 mai 2010, il est en droit de réclamer la réalisation des travaux selon les règles de l'art.

[89.2] Dans *Chantal Beaudoin et Mathieu Brassard c. Madeco Royal et La Garantie Qualité Habitation*²⁷

[17] **L'Administrateur a donc refusé ce point car il n'y a aucune dénonciation écrite de l'Administrateur dans les 6 mois de la découverte dudit problème.**

[18] Cependant, lors de la rédaction de sa Décision, l'inspecteur-conciliateur n'avait pas en sa possession la Pièce B-1. Ce document contient la précision

²⁶ GAMM 2011-12-002, 8 octobre 2013, M^e Jeffrey Edward, arbitre.

²⁷ GAMM 2010-19-002, 12 septembre 2011, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

suivante par rapport à la liste des déficiences reconnues par l'Entrepreneur comme devant être corrigées: « Pente à refaire balcon avant terrasse ».

[19] Or, cette réserve écrite d'un commun accord suffit pour préserver les droits des Bénéficiaires pour ce travail correctif. Selon l'économie et les dispositions claires du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et le plan de garantie applicable, **les Bénéficiaires n'avaient pas d'obligation de dénoncer une deuxième fois par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur des déficiences et travaux déjà indiqués à parachever ou à corriger lors de la réception du bâtiment.**

[89.3] *Minhas et 9096-2556 Québec inc. (Nader Constructions)*²⁸ :

[17] However, the Beneficiaries established on the balance of probabilities, during the hearing, that most of the said defects were in fact disclosed to the Builder on July 7, 2004, in a list annexed to the *Step 5* (hereinafter the "*Annex*").

[18] In fact, the inscription "see list attached" appears on the last page of the *Step 5* form completed by the Beneficiaries and the Builder.

[19] The Plan Manager did not establish on the balance of the probabilities that he did not receive his copy of *Step 5* or that he was diligent in trying to obtain it.

[20] In any event, a copy of the said *Annex* was sent by fax to the Plan Manager on March 22, 2006, after the Decision was rendered.

[21] Since the proof established that **the prescribed form was duly completed by the Beneficiaries and the Builder, copy of which was received by the Plan Manager at the appropriate time**, and considering that the *Annex* was mentioned on the said form, the Arbitration Tribunal concludes that the defects, deficiencies or non-completed work listed in the *Annex* were validly notified at the time of acceptance of the Building, on July 7, 2004.

[90] Dans l'affaire *Patrizia Canuto et Nelson Garcia c. Les Constructions Monarck et La Garantie Abritat*,²⁹ notre collègue Jean Morisset écrit :

[30] Le texte du contrat de garantie reprend cette information qu'une malfaçon apparente, ce qui est le cas puisque les bénéficiaires disent avoir discuté de ce désordre avec le représentant de l'Entrepreneur au moins à 15 reprises avant la prise de possession, doit être dénoncée à l'Administrateur, par écrit **ou apparaître dans le formulaire de prise de possession; [...]**

[91] Dans l'affaire *Gauthier et Construction Mario Blondin inc*³⁰, notre collègue M^e Albert Zoltowski a jugé que les défauts dénoncés à la pré réception le 2 avril 2008 et dénoncé directement à l'Administrateur le 3 août 2010 ont été dénoncés conformément aux exigences du *Règlement* :

²⁸ GAMM 2006-12-009, 28 février 2007, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

²⁹ GAMM 2013-14-006, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre.

³⁰ CCAC, S10-241201-NP, 28 octobre 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

DÉCLARE que les points [...] ont été dénoncés conformément aux exigences de l'article 10 du Règlement

RETOURNE à l'Administrateur le dossier de réclamation [...] afin qu'il continue de les traiter conformément aux exigences du *Règlement*.

- [92] Il n'y a aucun délai dans la version applicable du *Règlement*, ni de délai de six mois à cet égard, ni de mention spécifique d'un « délai raisonnable ».
- [93] L'Administrateur demande donc au Tribunal d'arbitrage d'amender le *Règlement* vu l'amendement du nouveau *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015, alors que ce *Règlement* n'est pas rétroactif au bâtiment des Bénéficiaires.
- [94] Pour tous ces motifs, le Tribunal d'arbitrage déclare que la réclamation quant au point 7 a été dénoncé conformément au *Règlement*.
- [95] À la lumière des paragraphes précédents, de façon accessoire, le Tribunal d'arbitrage ajoute ce qui suit.
- [96] C'est la deuxième fois en deux mois en 2017³¹ que le soussigné se retrouve avec un cahier de pièces sans le formulaire pré réception signé à la réception et envoyé à l'Administrateur peu de temps après, et
- [96.1] devant un Entrepreneur qui affirme sous serment de manière crédible et prépondérante avoir envoyé le formulaire de pré réception à l'Administrateur en 2011 (ou 2012 dans l'autre cas), mais
- [96.2] devant un représentant de l'Administrateur qui affirme sous serment ne pas avoir ce document avec lui/elle dans son dossier de réclamation à l'audience d'arbitrage, le dossier d'accréditation/enregistrement de l'immeuble étant ailleurs.
- [97] Le Tribunal d'arbitrage compte sur l'Administrateur pour agir en conséquence dans la conception de son cahier de pièces dans les prochains dossiers.

Le fond du différend sur le point 7

- [98] Le Tribunal d'arbitrage a posé la question citée en renvoi³² aux parties pendant son délibéré et les parties ont répondu de façon unanime qu'elles acceptaient de lui donner compétence juridictionnelle sur le fond s'il concluait que la dénonciation avait été faite conformément au *Règlement*.

³¹ *Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II c. Samcon Gordon Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (SORECONI 163006001, 30 janvier 2017, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre), paragraphe [48].

³² Considérant que les points 7 et 9 (escalier avant, finition du mur extérieur) ont été rejetés par l'Administrateur en septembre 2015 pour les seules raisons de délai de dénonciation, sans se prononcer sur le fond de la réclamation sur ces deux points, le Tribunal d'arbitrage demande aux parties si elles consentent de façon unanime à lui donner compétence juridictionnelle pour se prononcer sur le fond de la réclamation quant aux points 7 et 9, si, et seulement si, le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion que les dénonciations ont été faites conformément au Règlement.

Il va de soi que votre acception sera faite sous réserves de vos positions à l'audience et sans admission, et les parties ne doivent pas interpréter cette demande comme étant l'expression d'une décision déjà rendue dans le dossier, sans que cette phrase ne puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[99] À l'audience, les parties ont eu l'occasion de se faire entendre et de plaider au fond sur cette question.

[100] L'article 10 1^e et 2^e du *Règlement* se lit ainsi :

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment 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;

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;

La preuve quant au point 7

[101] La preuve de part et d'autre démontre que

[101.1] les Bénéficiaires ont fait avec l'agent d'immeuble mandaté par l'Entrepreneur, l'inspection des lieux mentionnée à l'article 17 du *Règlement*;

[101.2] si l'agent d'immeuble a eu le mandat de l'Entrepreneur de faire l'inspection avec les Bénéficiaires, il n'a pas eu le mandat d'inscrire par lui-même ou de laisser inscrire par les Bénéficiaires, les malfaçons apparentes et les travaux à parachever dénoncés par les Bénéficiaires sur le formulaire de pré réception, considérant

[101.2.1] que l'agent a dit aux Bénéficiaires que le formulaire serait rempli chez le notaire, et

[101.2.2] les deux sous-paragraphes qui suivent;

[101.3] les annotations du haut sur le formulaire de pré réception pour les travaux à parachever/corriger, ont été écrites par l'Entrepreneur lui-même, c'est son écriture, c'est l'agent d'immeuble qui lui a rapporté des éléments à écrire en présence du notaire, suite à la visite des lieux,

[101.4] les annotations du bas, qui inclut celle qui est l'objet du différend au point 7, ont été écrites par l'agent d'immeuble selon ce que l'Entrepreneur lui a dit d'écrire, le tout, chez le notaire le 14 décembre 2011 lors de la signature du contrat de vente.

[102] Les deux versions du formulaire (celle en possession de l'Entrepreneur et celle des Bénéficiaires) contiennent la même mention de

Add finishing of cement in front steps (Bull Nose)

[103] Il y a des divergences quant à d'autres éléments.

[104] D'abord, les deux copies diffèrent sur la case à cocher à côté de « réception » avec ou sans réserve,

[104.1] d'une part, sur la copie de l'Entrepreneur produite par lui à l'audience, la case de la « réception – sans réserve » est cochée,

[104.2] d'autre part, la copie des Bénéficiaires n'a **rien** de coché,

[104.3] d'une part, la « coche » sur seulement la copie de l'Entrepreneur est un élément découvert pendant le délibéré, il n'a pas fait l'objet de témoignage ou représentation à l'audience,

[104.4] d'autre part, vu les mentions de travaux à corriger/parachever écrites à la main sur le formulaire, le soussigné conclut que la réception a été faite **avec réserves** par les Bénéficiaires.

[105] Autre élément de divergence, les travaux supplémentaires effectués ou non;

[105.1] d'une part, l'Entrepreneur, affirme

[105.1.1] avoir demandé à son sous-traitant de « add finishing of cement in front steps (Bull Nose) », mais seulement, sur le « bull nose »,

[105.1.2] que son sous-traitant lui a dit l'avoir fait,

[105.1.3] mais l'Entrepreneur n'était pas lui-même présent lors de ces travaux et il n'a aucun document pour le confirmer, et produit une photo récente des marches qu'il a lui-même prise;

[105.2] d'autre part,

[105.2.1] son sous-traitant n'est pas à l'audience, le soussigné ne peut juger de la crédibilité d'une personne absente, à la lumière des éléments qui suivent;

[105.2.2] l'Entrepreneur n'a aucune mention à cet effet dans sa lettre du 15 octobre 2014 *Aucune mention de la finition des escaliers n'a été rapportée à l'étape 5 au moment de la réception de l'immeuble. Les marches extérieures à l'avant de la maison sont en béton armé et la surface a été fini à la truelle, le béton est solide* (d'un autre côté, l'Entrepreneur a plaidé que les Bénéficiaires mélangeaient le Bull Nose avec ce qu'ils réclamaient maintenant);

[105.2.3] les Bénéficiaires nient que quelques travaux aient été effectués,

105.2.3.1. ils n'ont reçu aucun avis que des travaux allaient être effectués ou que des travaux avaient été effectués,

105.2.3.2. ils vivent sur les lieux et n'ont rien vu;

[105.2.4] l'Administrateur,

105.2.4.1. écrit dans sa décision le 14 septembre 2015 *Tel que dénoncé à la réception survenue le 14 décembre 2011, il appert que l'entrepreneur devait refaire les nez des marches de béton des escaliers avant*; le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut que l'Administrateur n'a pas vu que des travaux ont été effectués et que l'Entrepreneur ne lui a rien dit;

105.2.4.2. affirme à l'audience, à la vue d'une photo récente prise par l'Entrepreneur, que l'on y voit des travaux faits en deux étapes, cependant, il ne peut pas affirmer si ces deux étapes ont eu lieu avant décembre 2011 ou après;

[105.3]en conclusion, sans contester la bonne foi de qui que ce soit, vu la preuve prépondérante et les règles de preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de conclure que les travaux correctifs conformes avec la dénonciation au formulaire de pré réception n'ont pas effectués.

[106] Enfin,

[106.1]les Bénéficiaires réclament non seulement le « Bull Nose », mais la partie entière du nez des « front steps », affirmant que le centre des escaliers a une malfaçon;

[106.2]l'Entrepreneur affirme que seulement le « Bull Nose » été dénoncé au formulaire, que les Bénéficiaires *mélangent* la surface horizontale avec le Bull Nose qui a été dénoncé;

[106.3]l'Administrateur affirme que c'est acceptable, que ce n'est pas de la malfaçon, qu'il a vu pire, et que l'état actuel résulte de l'usure normale (non mentionnée dans sa décision);

[106.4]le Bénéficiaire témoigne et les Bénéficiaires plaident, à l'effet d'avoir dénoncé ce point lors de la pré réception, ce point est sur le formulaire, le formulaire ayant été rempli dans les circonstances mentionnées ci-haut.

Décision quant au point 7

[107] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

[108] En plus de l'article 10 1^e et 2^e du *Règlement*, le Code civil stipule, entre autres :

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception. »

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

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

[109] Dans l'affaire *Guy Gauthier et al. c. Goyette Duchesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*³³, notre ancien collègue M^e Jeffrey Edwards aujourd'hui juge à la Cour du Québec écrit :

[21] Le Tribunal d'arbitrage a été à même de constater que l'Entrepreneur est une compagnie de construction sérieuse et diligente. [...]

[22] Cela étant dit, il apparaît nécessaire de rectifier ce qui semble être une incompréhension importante de l'Entrepreneur quant à la portée de la *Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment* (« Étape 5 »). [...] En effet, les acheteurs d'une propriété peuvent, lors de la réception, consigner par écrit dans l'Étape 5, tous les problèmes qu'ils constatent relativement à la propriété, même ceux non acceptés par l'Entrepreneur.

[23] L'Entrepreneur n'est pas nécessairement tenu d'effectuer les travaux ou corrections inscrites sur cette liste. Par contre, l'Entrepreneur ne peut, en raison du fait qu'il ne consent pas à entreprendre certains travaux demandés, refuser ou empêcher les acheteurs d'inclure des éléments à parachever. En cas de désaccord persistant entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur quant aux travaux à corriger ou à parachever, les Bénéficiaires auront le droit de soumettre une réclamation à l'Administrateur en vertu du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Section C, article 1 du contrat de garantie). La décision de l'Administrateur à ce sujet pourra à son tour faire l'objet d'une demande d'arbitrage.

[24] L'objectif et l'utilité de l'Étape 5 sont notamment de **dénoncer les problèmes apparents à l'Entrepreneur et à l'Administrateur** ainsi que les éléments que les acheteurs jugent incomplets ou insatisfaisants et devront être réparés. Dans l'éventualité où les acheteurs décidaient de demander à l'Entrepreneur de corriger ces problèmes et qu'une plainte à l'Administrateur devait être déposée, il est crucial que des éléments apparents aient été dénoncés dans l'Étape 5 à l'Entrepreneur pour être recevable [...] (nos caractères gras).

[110] Tout d'abord, contrairement à la version en possession de l'Entrepreneur, la version du formulaire de pré réception en possession des Bénéficiaires, produit en A-2 et B-2, ne contient pas de « coche » à la mention « réception sans réserves » (ni à « réception avec réserves », mais il y a des mentions de travaux à parachever/corriger).

[111] L'Administrateur a soulevé l'hypothèse que la situation actuelle ait pu être causée par l'usure normale.

[112] Avec égards, le soussigné rejette cette hypothèse, car il a fait ce que l'Entrepreneur a lui-même fait en soumettant la pièce E-1, soit de regarder pendant son délibéré l'état des lieux sur Google Maps, qui montre l'état des escaliers en juin 2012 (escaliers à l'ombre – photo produite en E-1) et septembre 2014 (photo en plein soleil).

³³ SORECONI 050629001 et al, 3 novembre 2006, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

[113] En comparant les deux immeubles (celui objet de l'arbitrage, et l'immeuble voisin du 10536, construit à la même époque, tel qu'il appert de la photo sur Google Maps d'août 2011), le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut de la preuve qu'il doit donner raison aux Bénéficiaires quant à la malfaçon dûment dénoncée sur leurs escaliers avant, qui n'est pas causée par l'« usure normale ».

[114] Le soussigné a aussi effectué une visite des lieux.

[115] La malfaçon est bien apparente autant le 10 novembre 2015 (photo E-2 IMG 1593), qu'en juin 2012 (E-1) et qu'en septembre 2014 (Google Maps).

[116] Le « bull nose » n'est pas tout le nez de la marche, il n'en n'est que le « bout » du nez.

[117] L'Entrepreneur a une obligation de résultat quant à la règle de l'art, les Bénéficiaires ont dûment dénoncé cette malfaçon/parachèvement dans le formulaire de pré réception.

[118] Pour faire un parallèle, un patient qui demande une correction à son nez, l'est pour son nez, pas juste, le bout du nez, selon une interprétation restrictive plaidée par l'Entrepreneur.

[119] Le Tribunal d'arbitrage soussigné rejette la position de dissocier le bout du nez - « bull nose » mentionnée à la *fin* de la *phrase écrite par l'agent d'immeuble selon les instructions de l'Entrepreneur*, du nez de la marche de l'escalier, et de la partie au-dessus du bull nose qui, comme le réclame les Bénéficiaires, fait l'objet d'une malfaçon (ou travail non parachevé), à des marches qui sont devant une maison vendue \$330,439.75 (voir A-3).

[120] La preuve déterminante est à l'effet que les termes écrits dans le formulaire de pré réception signifient ce que les Bénéficiaires ont dénoncé suite à la visite des lieux, et non, selon ce que l'Entrepreneur, qui n'a pas participé à la visite des lieux, témoigne à l'audience de son interprétation personnelle de ce qu'il a dit à l'agent d'immeuble d'écrire sur le formulaire malgré ce qu'a pu dénoncer les Bénéficiaires.

[121] Avec égards, conclure autrement serait contraire à la preuve déterminante et au droit applicable.

[122] Qui plus est, la décision de l'Administrateur est à cet effet :

Tel que dénoncé à la réception survenue le 14 décembre 2011, il appert que l'entrepreneur **devait refaire les nez des marches** de béton des escaliers avant. [...] Les points 7 [...] **consistent en des travaux de parachèvement** faisant partie du contrat intervenu entre les parties

[123] En conclusion,

[123.1]vu la preuve déterminante à l'effet que le nez de marche incluant ce qui est au-dessus (ou juste avant) du bullnose, et non seulement la seule partie « du bout du nez arrondie », fait l'objet d'une malfaçon apparante,

[123.2]vu que la malfaçon a dûment été dénoncée lors de la pré réception en conformité avec l'article 10 1^e et 2^e de la version applicable du *Règlement*,

le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation des Bénéficiaires sur ce point.

[124] Enfin, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire suite à la demande des Bénéficiaires d'employer un entrepreneur de leur choix, même si, de façon accessoire, ce choix devait être approuvé par l'Administrateur.

[125] D'une part, cette possibilité n'apparaît dans le libellé du *Règlement* et d'autre part, comme il l'a déjà mentionné à l'audience, les faits au dossier, et l'absence de preuve à l'encontre de ces faits, ne justifient pas une ordonnance en ce sens en vertu de l'article 116 du *Règlement*, toutefois, le soussigné fixera de façon péremptoire, sous le même article, le délai pour effectuer les travaux correctifs.

Point 9. Finition du mur extérieur à compléter, côté ouest

[126] Dans sa décision du 14 septembre 2015, l'Administrateur écrit :

Le bénéficiaire a constaté en 2011, lors de la finition du terrassement, que le crépi n'avait pas été complété du côté ouest du bâtiment.

Analyse et décision (points 7 à 9)

Les points 7 à 9 consistent en des travaux de parachèvement faisant partie du contrat intervenu entre les parties.

L'analyse du dossier nous permet de constater que ces travaux de parachèvement ont été néanmoins dénoncés par écrit conformément aux exigences de l'article 10.1 du Règlement [...] Compte tenu des circonstances, l'administrateur est d'avis que le délai est déraisonnable (6 mois), raison pour laquelle la demande de réclamation des bénéficiaires [...] doit être rejetée.

[127] La preuve démontre deux faits importants par rapport à la décision de l'Administrateur :

[127.1] les Bénéficiaires ont constaté leur problématique allégué non pas en 2011 mais bien en 2013,

[127.2] les Bénéficiaires n'ont pas mentionné quoique ce soit à ce sujet en 2011:

ces deux faits importants ont été admis par l'Administrateur, qui maintient toutefois sa décision – la dénonciation a été faite en 2014 à l'Administrateur à l'extérieur du délai de six mois après la découverte de la problématique.

[128] La preuve non contredite démontre que

[128.1] c'est en 2013

[128.1.1] que le terrassement a eu lieu, en août,

[128.1.2] que les Bénéficiaires se sont plaints verbalement aux entrepreneurs en terrassement (autre que l'Entrepreneur qui a construit le bâtiment, le terrassement n'était pas inclus à son contrat),

[128.1.3] que ces derniers ont dit que c'était plutôt l'Entrepreneur qui était responsable

[128.1.4] que les Bénéficiaires se sont plaints verbalement à l'Entrepreneur en septembre;

[128.2] mais c'est en août 2014

[128.2.1] que les Bénéficiaires ont fait part de leur problématique alléguée par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur pour la première fois.

[129] Dans leur demande d'arbitrage, les Bénéficiaires écrivent :

Nous avons avisé notre agent de cette situation. L'entrepreneur en pavage nous confirme que ce n'est pas de ses fonctions le crépi...

[130] Le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la réclamation des Bénéficiaires, sur la base du non-respect du délai de dénonciation prévu au *Règlement*.

[131] L'article 10 du *Règlement* est à l'effet que le délai de dénonciation écrite à l'Administrateur et à l'Entrepreneur est de six mois et les Bénéficiaires, qui déclarent avoir constaté la problématique alléguée en août 2013, ont passé une année avant de la dénoncer.

[132] Il est établi que ce délai de dénonciation de six mois est de rigueur.

[133] Les Bénéficiaires plaident (l'Entrepreneur n'a pas corroboré cette plaidoirie) leur retard par le fait qu'ils ont dénoncé le problème dès 2013 et que « l'Entrepreneur a dit qu'il allait s'occuper du problème sans jamais donner suite ».

[134] L'article 19.2 du *Règlement*, cité par les Bénéficiaires, en vigueur depuis 2015, n'est pas applicable au bâtiment des Bénéficiaires.

[135] Les Bénéficiaires plaident qu'il est inéquitable que les Bénéficiaires soient obligés de dénoncer par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur le vice dès sa découverte.

[136] La Cour d'appel dans l'affaire *Desindes* (citée ci-haut) a affirmé:

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

[137] En comptant à reculons à partir de la première dénonciation effectuée dans le présent dossier le 12 août 2014 le premier jour de la découverte doit être le 13 février 2014 (et pas avant).

[138] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation*³⁴, le délai de six mois est un délai de déchéance:

[64] [...] l'état du droit à cet effet est clair : le délai de six mois prévu à l'article 10 du *Règlement* est un délai de rigueur et de déchéance.

³⁴ SORECONI 100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

[65] Dans l'affaire *Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ* (Soreconi 070424001) du 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[31] Le Tribunal est d'avis [...] que le délai maximum de six (6) mois prévu aux alinéas 3^e, 4^e et 5^e respectivement de l'article 10 (...) du Règlement est de rigueur et de déchéance et ne peut conséquemment être sujet à extension.

[36] En résumé, la dénonciation prévue à l'article 10 du Règlement se doit d'être par écrit, est impérative et essentielle, le délai de six mois prévu au même article emporte et est un délai de déchéance, et si ce délai n'est pas respecté, le droit des Bénéficiaires à la couverture du plan de garantie visé et à le (sic!) droit à l'arbitrage qui peut en découler sont respectivement éteints, forclos et ne peuvent être exercés

[66] Baudouin explique ce qu'est un délai de déchéance³⁵

Dans le cas des délais de déchéance, la créance est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé. Le tribunal est alors tenu de suppléer d'office au moyen en résultant (art. 2878 C.c.). Dans ces cas donc, ce n'est plus seulement l'action en justice qui est éteinte, mais bien le droit lui-même.

[139] Dans l'affaire *Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation*³⁶, notre collègue M^e Michel A. Jeannot écrit:

[58] Le Tribunal comprend qu'il ne s'agit pas ici de plaider sa propre turpitude mais, l'ignorance du délai de six (6) mois prévu aux articles 3.2, 3.3 et/ou 3.4 du contrat de garantie et/ou de l'article 10 du Règlement ainsi que la bonne foi des parties ne constituent pas des éléments en droit qui habilite le décideur à faire fi d'un délai de déchéance. Tout motif, quel qu'il soit, (si noble soit-il) ne peut reposer sur un fondement juridique puisque même si la preuve révèle qu'il pouvait s'agir de l'erreur ou de la négligence d'un tiers mandataire et/ou conseiller, il s'agit ici d'un délai de déchéance; sitôt le calendrier constaté, l'arbitre est dans l'impossibilité d'agir. (nos soulignés)

[140] L'article 116 du *Règlement* est à l'effet que l'arbitre statue conformément aux règles de droit, et qu'il peut faire appel à l'équité.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[141] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit échu qui n'existe plus, il ne s'agit pas ici de suppléer au silence du *Règlement* ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie, malgré toute la sympathie qu'il pourrait avoir envers les Bénéficiaires.

[142] Cette position en droit est bien établie. Voir entre autres:

[142.1] l'affaire *Kwok et Tang c. 9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³⁷ notre collègue M^e Tibor Holländer, arbitre, écrit:

³⁵ *La prescription civile*, 7^e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

³⁶ CCAC S13-091201-NP, 16 juillet 2014, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

[134] The Beneficiaries' failure to do so cannot be saved by the application of principles of equity or fairness that would therefore result in the Tribunal allowing their claim.

[142.2] l'affaire *Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc.*³⁸, notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrit:

[28] Il est vrai que l'audience m'a permis de constater que le point 3 concerne un problème qui, s'il avait été dénoncé à temps, aurait pu être corrigé en conformité du Plan. Force est toutefois de constater, après analyse du Plan, qui est clair et impératif au sujet de ces questions, et à la lumière de toute la jurisprudence pertinente à la sanction de ce délai de six mois, qu'il s'agit d'un délai impératif qu'il n'est tout simplement pas possible d'ignorer ni de contourner en invoquant l'équité.

Réserve des droits

[143] Le Tribunal d'arbitrage réservera les droits des Bénéficiaires de porter leurs prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie sur ce point, ainsi que tout autre point rejeté, 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 14 Accumulation d'eau au niveau des fenêtres

[144] Le 8 août 2014, les Bénéficiaires dénoncent ce qui suit :

5- Accumulation d'eau au niveau des fenêtres de la maison, il y a dommage par eau aux contours de fenêtres et murs. Nous ne serons pas tenus responsables de moisissures futures qui peuvent en résulter. Nous demandons à ce que la défaillance soit vérifiée et corrigée.

[145] Le 15 octobre 2014, l'Entrepreneur répond :

Au moment de notre inspection le 19 août 2014, aucune accumulation d'eau n'était présente. À ce moment, vous nous avez dit que l'accumulation d'eau se manifeste en hiver. L'hiver, l'air chaud et humide de la maison forme de la condensation sur les fenêtres froides. Ce phénomène se produit quand il y a une différence importante de la température intérieure et extérieure et un niveau d'humidité élevé à l'intérieure de la maison. Les propriétaires sont responsables de contrôler le niveau d'humidité. C'est important de se rassurer que l'aire circule librement devant les fenêtres pour éviter la condensation. Aucun travail correctif ne sera exécuté par Construction Trilikon

[146] Dans sa décision du 14 septembre 2015, l'Administrateur écrit :

[...] L'administrateur n'a pas été en mesure de constater la situation, les conditions climatiques prévalant n'étant pas propices au genre de vérification à effectuer. Lors de l'inspection, l'administrateur a été dans l'impossibilité de constater la situation

³⁷ CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, M^e Tibor Holländer, arbitre.

³⁸ GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.

dénoncée par le bénéficiaire relativement au point 14. Selon notre compréhension, le problème serait intermittent et se manifesterait seulement que dans des conditions précises. Conséquemment, **dès que la situation se manifestera de nouveau d'ici le 1^{er} mars 2016, le bénéficiaire devra communiquer promptement avec l'entrepreneur et le soussigné** afin de coordonner une inspection supplémentaire en temps opportun. Par la suite, lorsqu'il aura procédé aux constatations d'usage, l'administrateur sera en mesure de statuer sur ce point dans le cadre du Règlement [...] (nos caractères gras)

[147] Le 11 octobre 2015, les Bénéficiaires demandent l'arbitrage en ces termes :

Au cours des 4 hivers que nous avons vécus dans la propriété, il y a eu accumulation importante d'eau sur les fenêtres. Cette accumulation d'eau a causé dommages aux contours de fenêtres et murs de la propriété. La décision précise que l'administrateur/inspecteur n'a pas été en mesure de constater la situation, les conditions climatiques prévalant n'étant pas propices au genre de vérification à effectuer.

Notre position : Cette accumulation d'eau se manifeste depuis notre prise de possession de la propriété. L'entrepreneur et notre agent ont été avisés de la situation. Notre agent M. Mike Trotta est venu constater les faits et a même tenté de modifier le réglage de notre système de ventilation pour en voir les effets. La situation persiste toujours et nous ne sommes pas d'avis à attendre encore pour que les faits soient constatés. Nous nous retrouvons à nettoyer l'eau quotidiennement et les dommages continuent à s'accroître sur les parties avoisinantes des fenêtres. Nous possédons les preuves à l'appui.

[148] Malgré la décision de l'Administrateur à l'effet que « le bénéficiaire devra communiquer », les Bénéficiaires n'ont jamais communiqué avec l'Administrateur « d'ici le 1^{er} mars 2016 ».

[149] Dans le but d'éviter tout doute quant à la compétence juridictionnelle du soussigné puisque l'Administrateur avait statué à l'effet qu'il rendrait sa décision après une deuxième visite des lieux d'ici au 1^{er} mars 2016, les parties ont unanimement accepté de donner compétence juridictionnelle pour rendre une décision sur ce point « accumulation d'eau au niveau des fenêtres ».

Preuve

Les Bénéficiaires

[150] À l'audience, la Bénéficiaire affirme « on l'a vu tout de suite le premier hiver », « il y avait de la glace qui se formait au bas des fenêtres ».

[151] Quand il fait froid, on remarque de la glace à l'intérieur au bas jusqu'en haut, puis quand le soleil frappe la fenêtre, la glace fond se changeant en eau.

[152] Le Bénéficiaire affirme que cela a lieu lors des « journées très froides », quand il fait « très froid à l'extérieur ».

[153] Le seul expert qu'ils produisent à l'audience, reconnu comme expert en installation de fenêtres, Louis Antonico, a affirmé spontanément à l'audience, de façon honnête,

[153.1] que c'est la première fois (à l'audience) qu'il entend parler du problème d'eau (*j'ai été au courant aujourd'hui que l'on parlait d'eau*),

[153.2] lui, il a été appelé pour un problème d'infiltration d'air.

[154] Il n'a fait aucun test d'infiltration d'air.

[155] L'expert Antonico affirme avoir été appelé en avril 2016 par les Bénéficiaires parce que la Bénéficiaire disait ressentir de l'infiltration d'air.

[156] Il affirme que tout semblait parfait, il n'y avait pas de tache causée par l'eau, qu'au 11 avril, la moulure n'était pas mouillée, qu'il n'y avait aucune condensation sur les vitres.

[157] Il a vérifié le calfeutrage et affirme qu'il n'y a pas de laine minérale partout, qu'il n'y a pas d'espace pour en mettre partout.

L'Administrateur

[158] L'Administrateur affirme à l'audience que c'est seulement à l'audience qu'il a été informé que le problème a été constaté lors du premier hiver par les Bénéficiaires, alors qu'il a été dénoncé en 2014.

[159] A l'encontre de l'expert Antonico, il répond

[159.1] que l'on dénonce de l'accumulation d'eau sur la tablette de la fenêtre, il n'y a

[159.1.1] pas de signe d'eau à l'intérieur de la paroi,

[159.1.2] pas de laine mouillée,

[159.1.3] pas de moisissure,

[159.2] les traces d'eau dans la chambre des maîtres peuvent venir de l'accumulation d'eau sur la tablette.

Décision quant au point 14

[160] Le *Règlement* à l'article 10 dit très clairement que le délai de dénonciation est de six mois de la découverte, les Bénéficiaires ont attendu trois hivers avant de le dénoncer par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur.

[161] Pour les motifs déjà exposés aux paragraphes [136] et suivants ci-haut, le Tribunal d'arbitrage se doit de rejeter la réclamation des Bénéficiaires, vu le non-respect du délai de dénonciation.

[162] Le Tribunal d'arbitrage note

[162.1] qu'il s'agit d'un retard à dénoncer de plusieurs années, et même si, par hypothèse, le délai de six mois n'avait pas été de rigueur, il n'y a eu aucune preuve justifiant l'attente d'un si long délai avant la dénonciation, ou pouvant supporter la qualification de délai de dénonciation raisonnable;

[162.2]pour l'infiltration d'air alléguée, qu'il n'a pas compétence juridictionnelle pour « tous les problèmes au niveau des fenêtres » qui n'auraient pas été dénoncés avant l'audience et pour lesquelles, toutes les parties n'auraient pas eu le temps, en vertu de la règle *audi alteram partem*, de pouvoir présenter une preuve et plaidoirie à l'audition.

[163] De façon accessoire, puisque la réclamation est rejetée pour non-respect du délai de dénonciation, le Tribunal d'arbitrage ajoute que les Bénéficiaires se plaignent de l'humidité qui entraînerait de la glace sur les fenêtres, glace qui, en fondant, devient de l'eau qui s'accumule.

[164] D'une part, le Tribunal d'arbitrage n'est pas saisi d'une question d'infiltration d'air et, subsidiairement, aucune preuve (cela n'a pas été mentionné non plus par l'expert Antonico) n'a été faite que l'infiltration d'air alléguée ait causé de la glace sur les fenêtres qui, en fondant, ont entraîné une accumulation d'eau.

[165] D'autre part, le but de l'expert est d'éclairer le Tribunal d'arbitrage sur la décision qu'il doit rendre et l'expert affirme ne pas avoir été mis au courant avant l'audience de la problématique qui est l'objet du litige.

[166] Toujours de façon subsidiaire, il n'a pas été mis en preuve de façon déterminante malgré le fardeau de la preuve requis de la part des Bénéficiaires que les espaces allégués par l'expert Antonico comme pouvant être la source d'infiltration d'air,

[166.1] aient été la source de la glace sur les fenêtres qui, en fondant, ait entraîné une accumulation d'eau,

[166.2] aient été la source d'accumulation d'eau qui se manifeste en hiver seulement,

[166.3] pouvaient expliquer pourquoi il y avait de l'eau en hiver seulement et non pendant les autres saisons.

[167] En résumé, les Bénéficiaires

[167.1] ont attendu trois hivers pour dénoncer une problématique alléguée découverte lors de leur premier hiver alors que le *Règlement* déterminant le contenu de leur garantie fournie par l'Administrateur leur imposait un délai de dénonciation de six mois, le délai de dénonciation étant déraisonnable à sa face même;

[167.2] de façon subsidiaire (*obiter dictum* puisque le non-respect du délai de dénonciation est fatal), alors que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve,

[167.2.1] ils n'ont pas communiqué avec l'Administrateur « avant le 1^{er} mars 2016 » pour lui permettre de constater le vice ou la malfaçon alléguée alors que ce dernier l'avait clairement « décidé dans sa décision »;

167.2.1.1. conséquence, l'Administrateur n'a pas pu constater la problématique alléguée au point 14;

[167.2.2] ils ont fait venir un installateur de fenêtres après l'hiver sans lui dire qu'il y avait un « problème d'eau » l'hiver, l'installateur en ayant entendu parler pour la première fois en cour d'audience un an après sa visite des lieux;

167.2.2.1. conséquence, l'installateur n'a pas pu se préparer pour produire son expertise portant sur la problématique alléguée au point 14 dont il n'était pas au courant;

[167.2.3] ils ont amené leur expert à l'audience pour une autre problématique qu'ils dénoncent à l'audience seulement, sans lui dire qu'ils réclament « un problème d'accumulation d'eau » qui se manifeste l'hiver;

167.2.3.1. conséquence, le Tribunal d'arbitrage n'a pas pu constater une preuve déterminante de la problématique alléguée au point 14.

[168] Toujours de façon subsidiaire, le Tribunal d'arbitrage déclare n'avoir rendu aucune décision ni avoir exprimé d'opinion quant à l'infiltration d'air alléguée lors de l'audience puisqu'il n'était pas saisi de ce point, sans que cette déclaration puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[169] Par ces motifs, vu la preuve, vu le délai de dénonciation de six mois de rigueur prévu à l'article 10 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation des Bénéficiaires quant au point 14 « Accumulation d'eau au niveau des fenêtres ».

FRAIS

[170] L'Article 21 du *Règlement* stipule :

21. 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.

[171] Vu que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un aspect de leur réclamation, les frais d'arbitrage seront assumés par l'Administrateur en vertu de l'article 21.

[172] Les frais d'arbitrage porteront l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle sous 1619 du Code Civil après un délai de grâce de trente jours, en accord avec le jugement de la Cour supérieure dans *Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson*³⁹.

[173] Enfin, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties et leur procureur pour leur collaboration dans le présent dossier.

³⁹ 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [49] à [61].

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

ACCUEILLE partiellement la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 7 et **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'apporter les travaux correctifs aux nez des escaliers avant, soit le **nez** des marches **au complet (sans se limiter** à la seule extrémité (bull nose)) selon la règle de l'art, dans un délai de soixante jours des présentes, ledit délai étant **péremptoire**, à défaut de quoi, l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, devra effectuer lesdits travaux, dans le même délai;

REJETTE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant aux points 3, 4, 9 et 14 et **RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires, à supposer qu'ils aient un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, leur réclamation objet des présentes, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 14 septembre 2015 quant aux points 3, 4, 9 (sous réserve d'amender ce point pour que le début se lise ainsi « Le bénéficiaire a constaté en 2013 » et que l'article 10 1^e cité soit remplacé par la version du *Règlement* applicable) et 14;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur conformément au *Règlement*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par le CCAC, après un délai de grâce de 30 jours;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur en vertu de l'Annexe II du *Règlement* et de la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 19 avril 2017



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Pour les Bénéficiaires :
M^e Dave Pouliot
Davies Ward Philipps & Vineberg

Pour l'Administrateur :
M^e Nancy Nantel

L'Entrepreneur se représente seul

Autorités citées

Syndicat de la Copropriété 3340-3342-3344 du Mont-Royal et 4450 St-Michel c. St-Luc Habitation Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ SORECONI 061213001, 7 juin 2007, Marcel Chartier, arbitre.

Paysagement Ménard & Gince c. 6209505 Canada Inc. 2016 QCCQ 4747 Hon. Juge Gabriel de Pokomandy, j.c.q..

Teresa Corbo c. 9122-1937 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ GAMM 2008-12-010, 15 mai 2009, M^e Bernard Lefebvre, arbitre.

Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ SORECONI 081020002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre.

Pierre-André Côté, *Interprétation des Lois*, 4^e édition.

Warren Roll & Kelly Goodman c. Groupe Maltais (97) Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ SORECONI 060224001, 6 juin 2006, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ GAMM 2009-09-003, 28 janvier 2010, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Rénauld Rivest et al. c. Démon S.L. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ GAMM 2009-10-005, 22 février 2010, Claude Dupuis, ing., arbitre.

Patrizia Canuto c. Les Constructions Monarck Inc. et La Garantie Abrisat GAMM 2013-14-006, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre.

Ekram Bessadok c. Garantie Qualité Habitation et Groupe Axxco Inc. GAMM 2010-12-003, 31 janvier 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.

France Bouchard et Yves Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout Inc. SORECONI 09062201, 22 juin 2010, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Galyna Piskonova c. Habitations Germa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ SORECONI 070810001, 25 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

A à Z Construction – Rénovation Inc. et Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et La Garantie Abrisat Inc. CCAC S12-030801-NP, 18 octobre 2012, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

Syndicat de la Copropriété du 1274 Gifford Montréal (Anouk Fournier) c. 153642 Canada Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ SORECONI 070507001, 14 mars 2008, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Normand Lavallée c. 9085-1247 Québec Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APHCQ CCAC S08-030901-NP, 27 avril 2009, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

France Girard c. Julien Tremblay et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ GAMM 2012-02-001, 12 novembre 2012, Claude Dupuis ing., arbitre.

Nadia Culculo c. Les Constructions Révélation R.L. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (décision du 11 décembre 2006).

Tousignant c. Village Liberté sur Berges inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (décision du 8 novembre 2006).

Yvan Picard et Nancy Smith c. Berthiaume Constructif Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ (décision 30 août 2006).

Sylvie Tremblay c. 9032-3411 Québec Inc. (Construction Excel) et La Garantie Abritat CCAC S15-011101-NP, 22 novembre 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132, 15 décembre 2004.

Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal 12 juillet 2013, 2013 QCCA 1211.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL, 2011 QCCA 56.

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis 2007 QCCS 4701, 26 octobre 2007, Hon. Michèle Monast, J.C.S.

Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

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

Rénovation Michel Robert Inc. c. SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ : CCAC S16-051602-NP, 23 mars 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Marie-Ève Lévesque et Alexandre Gagnon c. Sebecam Rénovations Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc CCAC S11-120602-NP, 22 mars 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Annie Asselin Martin et Laurent Martin et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Stéphane Bédard inc. GAMM 2008-12-002, 28 janvier 2009, M^e Johanne Despatie, arbitre.

Medgine Jean et Hertel Brunache c. Goyette Duchesne & Lemieux et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 08102002, 26 janvier 2009, Guy Pelletier, arbitre.

Syndicat de Copropriété 902 boul. Lafortune, L'Assomption c. Gestion Immobilière Rive-Nord Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 071227001, 3 juillet 2008, Guy Pelletier, arbitre.

Yves Brouillette et Louise Hébert et Construction Jean-F. Toulouse Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., Soreconi 071029001, 23 juin 2008, Alcide Fournier, arbitre.

Gaetan Beaudry et Kathleen Down Beaudry c. Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ CCAC S11-041801-NP, 2 août 2011, M^e France Desjardins, arbitre.

SDC Saint-Maurice Phase III c. Habitations Saint-Maurice Inc. et Raymond Chabot es qualité [...] Garantie Abritat CCAC S16-042601-NP, 22 mars 2017, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

Adjenad c. Coriolan 2012 QCCS 2409, SOQUIJ AZ-50860782, 2012EXP-2312 J.E.2012-1214.

Martin c. Pierre St-Cyr Auto caravanes Ltée 2010 QCCA 420 (CanLII).

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc., SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Michel Chartier, arbitre.

Vincenzo Pampena et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Habitations André Taillon, GMM 2013-13-001, 6 avril 2014, M^e Karine Poulain, arbitre.

Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva International, GMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III 2006 QCCA 781.

Syndicat de copropriété Condos Rivière du Chêne ph 5 c 9126-1206 Québec Inc et La Garantie Habitation du Québec Inc GMM 2011-12-002, 8 octobre 2013, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Chantal Beaudoin et Mathieu Brassard c. Madeco Royal et La Garantie Qualité Habitation GMM 2010-19-002, 12 septembre 2011, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Minhas et 9096-2556 Québec inc. (Nader Constructions) GMM 2006-12-009, 28 février 2007, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Patrizia Canuto et Nelson Garcia c. Les Constructions Monarck et La Garantie Abritat, GMM 2013-14-006, 21 novembre 2013, Jean Morissette, arbitre.

Gauthier et Construction Mario Blondin inc, CCAC, S10-241201-NP, 28 octobre 2011, M^e Albert Zoltowski, arbitre.

Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II c. Samcon Gordon Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ SORECONI 163006001, 30 janvier 2017, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

Guy Gauthier et al. c. Goyette Duchesne Lemieux Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ SORECONI 050629001 et al, 3 novembre 2006, M^e Jeffrey Edwards, arbitre.

Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation, SORECONI 100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

Abderrahim Moustaine et al. c. Brunelle Entrepreneur Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de L'APCHQ, Soreconi 070424001 du 9 mai 2008, M^e Jean Philippe Ewart, arbitre.

Jean-Louis Baudouin, La prescription civile, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville.

Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation, CCAC S13-091201-NP, 16 juillet 2014, M^e Michel A. Jeannot, arbitre

Kwok et Tang c. 9181-5712 Québec et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, M^e Tibor Holländer, arbitre.

Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc. GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.

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

Garantie Habitation du Québec inc. c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.).