

**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 QUÉBEC  
DOSSIER NO: S15-111801-NP  
DATE : 26 MAI 2016

**CLAUDIA BRETON  
MAXIME BOUCHARD  
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)  
et  
KS CONSTRUCTION INC.  
(Raymond Chabot Syndic)  
(L'« ENTREPRENEUR »)  
et  
LA GARANTIE ABRITAT  
(Raymond Chabot  
Administrateur Provisoire Inc.,  
es qualité)  
(L'« ADMINISTRATEUR »)**

---

**DÉCISION**

---

Arbitre :	M <sup>e</sup> Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires:	Madame Claudia Breton Monsieur Maxime Bouchard
Pour l'Entrepreneur:	M <sup>e</sup> Lina Lalancette Monsieur Karl Sirois
Pour l'Administrateur:	M <sup>e</sup> Nancy Nantel Monsieur Michel Hamel
Date et lieu de l'audition :	10 mai 2016 Salle 2.30 Palais de Justice de Québec 300, boulevard Jean-Lesage Québec (Québec) G1K 8K6

**DESCRIPTION DES PARTIES****BÉNÉFICIAIRES**

Claudia Breton  
Maxime Bouchard  
11826 rue Bernard  
Québec, Qc.  
G2A 4C7

**ENTREPRENEUR**

KS Construction Inc.  
a/s Karl Sirois  
12603 rue du Grand-pré  
Québec, Qc.  
G2A 2R4  
a/s M<sup>e</sup> Lina Lalancette  
Gagné Letarte  
79, boulevard René-Lévesque Est  
Bureau 400  
Québec, Qc.  
G1R 5N5  
a/s Étienne Fiset  
(Raymond Chabot Syndic)

**ADMINISTRATEUR**

M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 Place des Roseaies bureau 300  
Anjou, Qc.  
H1M 2X6

**Pièces****Pièces de l'Administrateur :**

- A-1 : Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 2 mars 2014;
- A-2 : Acte de vente en date du 4 avril 2014;
- A-3 : Lettre de dénonciation en date du 1<sup>er</sup> juin 2015;
- A-4 : Demande de réclamation datée du 6 juillet 2015;
- A-5 : Avis de 15 jours en date du 3 août 2015;
- A-6 : Lettre de l'entrepreneur adressée à l'administrateur;
- A-7 : Lettre de l'entrepreneur adressée à l'administrateur reçue par télécopieur le 2 octobre 2015;
- A-8 : Décision de l'administrateur et lettres d'envoi en date du 26 octobre 2015;
- A-9 : (en liasse) Demande d'arbitrage en date du 16 décembre 2015 (note du soussigné : c'est la date de l'avis par le CCAC qu'un arbitrage a été demandée le 18 novembre).

**Pièces des Bénéficiaires :**

- B-1 : Demande d'arbitrage du 15 novembre 2015 (4 pages);
- B-2 : Permis de construire – Ville de Québec – 18 mars 2014;
- B-3 : Avis de faillite de l'Entrepreneur du 26 août 2015;
- B-4 : Courriel de Maxime Bouchard – 2 juin 2015;
- B-5 : Plan projet d'implantation- 25 février 2014;
- B-6 : Plan maison Bouchard – 28 janvier 2014 (12 pages);
- B-7 : PV du 9 mars 2015 – Québec – Conseil d'arrondissement (9 pages);
- B-8 : PV du 13 avril 2015 – Québec – Conseil d'arrondissement (9 pages);
- B-9 : État des renseignements – Registraire des Entreprises – KS Construction – 16 novembre 2015;
- B-10 : Courriel du 18 novembre 2015;
- B-11 : Demande de dérogation mineure;
- B-12 : Annexe 3 – Explications détaillées;
- B-13 : Lettre du 1<sup>er</sup> juin 2015.

## MANDAT ET JURIDICTION

- [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 18 novembre 2015 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 16 décembre 2015.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## LE DROIT

- [3] 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.

- [4] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public:

- [4.1] en 2004 dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>1</sup>

[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. [...]

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

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

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

[4.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>2</sup>:

[13] Le Règlement est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[4.3] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>3</sup>:

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public<sup>[5]</sup>, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

## PREUVE ET ARGUMENTATION

- [5] Le Tribunal d'arbitrage retient de la preuve ce qui suit.
- [6] Les Bénéficiaires ont contracté avec l'Entrepreneur pour la construction d'une maison neuve selon le « Plan Maison Bouchard » (pièce B-6) et selon le « Plan projet d'implantation » (pièce B-5), le contrat préliminaire et le contrat de garantie sont datés du 2 mars 2014 (pièce A-1).
- [7] Le « Plan projet d'implantation » daté du 25 février 2014 (pièce B-5) montre une ligne qui traverse l'allée menant au garage sur laquelle il est inscrit « limite de l'abord de la forte pente au sud de la rue Bernard (20,0m) ».
- [8] Les Bénéficiaires emménagent le 14 juin 2014 – puisque les Bénéficiaires n'ont pas signé de déclaration de réception des travaux, l'Administrateur a établi à cette date, la date de réception, date qui n'est pas contestée par qui que ce soit.
- [9] Lors de la construction,
- [9.1] quand les Bénéficiaires ont vu les fondations, ils affirment avoir réalisé que l'allée de garage « directe » prévue aurait une pente trop prononcée et que celle-ci ne pourrait être tel que présentée sur le plan d'implantation, qu'elle devrait plutôt être en diagonale;

<sup>2</sup> 2011 QCCA 56.

<sup>3</sup> 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*. Voir aussi *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*, 2011 QCCA 56, paragr. [13]; *Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc. c. Desindes*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragr. [11].

[9.2] l'Entrepreneur a créé une allée en diagonale pour accéder au terrain à bâtir, allée en diagonale existant chez le voisin direct (et autres voisins sur la rue) que les Bénéficiaires déclarent croire à ce moment également possible pour leur propriété.

[10] Ils affirment à l'audience que la maison construite ne respecte pas le niveau du terrain initial et que si le projet initial comportait une allée de garage « directe » devant le garage, il fallait donc que la maison construite le permette, or, la pente de cette allée est trop prononcée, rendant impossible que cette allée puisse servir pour une voiture à accéder au garage.

[11] Le Bénéficiaire affirme qu'il avait cru qu'il n'y aurait pas de problème puisque

[11.1] son voisin immédiat du 11820, tout comme d'autres voisins sur la rue, ont des allées de garage en diagonale et avait conclu qu'il pourrait en être de même pour lui;

[11.2] puis, quand il a appris que la Ville avait adopté un nouveau règlement d'urbanisme prohibant une allée de plus de trois mètres devant une maison,

[11.2.1] l'Entrepreneur lui aurait dit qu'il connaissait un représentant de la Ville qui pourrait arranger le tout et qu'il pourrait faire comme son voisin (allée en diagonale);

[11.2.2] un représentant du bureau d'arpentage leur a dit que l'emplacement d'une allée de garage pouvait être modifié puisque le plan d'implantation référait à l'implantation du bâtiment et non à l'implantation de l'allée menant au garage.

[12] À l'audience, le soussigné a mis sur son écran d'ordinateur, l'image de la maison retrouvée sur Google Maps – Street View avec la date de juin 2015.

[13] Toutes les parties ont regardé et identifié cette image comme étant la maison des Bénéficiaires à cette époque, le Bénéficiaire montrant du même coup sur l'écran la maison de son voisin avec une entrée en diagonale.

[14] Le Bénéficiaire affirme que la pente de l'entrée de garage est de 35%, et invite le Tribunal d'arbitrage soussigné à faire une règle de trois, considérant

[14.1] que l'entrée du garage est à 11,06 mètres de la rue (tel qu'il appert du « Plan projet d'implantation », pièce B-5), et

[14.2] que l'entrée est de 10 (3,048 m) à 15 (4,572 m) pieds de hauteur, hauteurs corroborées, malgré l'opposition du procureur de l'Administrateur à l'audience,

- par l'image de la maison vue à l'audience sur Google Maps; et
- par le témoignage crédible du Bénéficiaire qui habite les lieux depuis 2 ans quant à cette marge de 10 à 15 pieds.

- [15] La pente étant le dénivelée entre deux distances, le Tribunal d'arbitrage a fait ces calculs simples pendant son délibéré, le tout dit de façon subsidiaire et sous réserves des droits des parties.
- [16] Le Bénéficiaire affirme qu'en août 2014 « on s'est rendu compte du problème, on s'est rendu compte qu'il y aurait des complications avec la Ville, qu'on n'aurait plus accès à notre garage, car la maison est trop haute, implantée trop haute ».
- [17] En effet, en août 2014, les Bénéficiaires ont demandé à la Ville de couper la bordure de la rue pour permettre l'accès à leur allée de garage.
- [18] Un certain Monsieur Bernier, représentant de la Ville, leur répond alors que cela n'est pas possible, puisque leur allée de garage en diagonale contrevenait à un règlement sur l'urbanisme de leur arrondissement de la Ville de Québec, adopté en 2010.
- [19] Monsieur Bernier les informe à l'effet qu'ils peuvent demander une dérogation, puis cesse ses activités auprès de la Ville – Madame Potvin le remplace.
- [20] Les Bénéficiaires témoignent à l'effet qu'en septembre 2014, Madame Potvin de la Ville leur a signalé avoir fait analyser leur demande verbale par le comité d'urbanisme qui a jugé leur dossier d'une façon « défavorable », car ce comité les considérait comme étant de mauvaise foi.
- [21] Madame Potvin aurait ajouté au même moment qu'une demande de dérogation avec un dossier détaillé complet pourrait leur faire changer d'avis, la Bénéficiaire ajoutant que Madame Potvin les aurait encouragé à monter un dossier détaillé.
- [22] Selon les Bénéficiaires, considérant que leurs voisins avaient construit leur allée de garage en diagonale, ils croyaient ne pas avoir de problème majeur « quand on compare avec les voisins, on ne pensait pas qu'il y avait un problème majeur ».
- [23] Les Bénéficiaires affirment que, comme preuve de leur conviction que la Ville leur accordera cette dérogation, ils déboursent à la Ville la somme de \$699 comme frais de demande et envoient cette demande en novembre 2014.
- [24] Aussi, en septembre 2014, ils isolent leur garage pour en assurer l'étanchéité, pour permettre d'y mettre une voiture, dépenses qu'ils n'auraient pas faites s'ils avaient su qu'elles étaient vaines.
- [25] Le 13 avril 2015, le conseil d'arrondissement de la Ville de Québec basée sur la recommandation du comité consultatif d'urbanisme rejette leur demande, l'un des motifs étant qu'« il est possible » de faire une allée d'accès conforme au règlement municipal (pièce B-8)<sup>4</sup>:

<sup>4</sup> Le Règlement cité est disponible sur internet (codification administrative) : <http://reglements.ville.quebec.qc.ca/fr/showdoc/cr/R.C.A.6V.Q.4/#idhit1>

[...] il est résolu qu'à la suite de la recommandation CCU-6-2015-014 du comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, de refuser la dérogation mineure demandée afin d'autoriser, pour l'immeuble situé au [...] du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, un empiètement sur toute la façade du bâtiment pour une aire de stationnement au lieu de 3,0 m conformément au *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme*, R.C.A.6V.Q. 4 pour les motifs suivants:

- un plan projet d'implantation a été approuvé lors de la demande de permis de construction qui a été délivré conformément à la réglementation en vigueur. Cependant ce plan n'a pas été respecté lors de la construction;
- il s'agit d'une construction accessoire;
- il est possible de faire une allée d'accès et une aire de stationnement conformes; (nos soulignés)
- le précédant que pourrait occasionner l'acceptation d'une telle demande.

- [26] Il n'y a aucun détail dans cette décision du conseil d'arrondissement de la Ville de Québec sur ce « il est possible » et aucune preuve émanant de la Ville ou d'un tiers non intéressé par le litige (expert ou autre) n'est produite à cet effet (même si la bonne foi des Bénéficiaires n'est pas remise en cause par le soussigné).
- [27] La Bénéficiaire plaide que dans cette décision « il y a des choses qui ne sont pas écrites » et témoigne à l'audience de ce qui n'est « pas écrit » par la Ville, soit que le mot « possible » réfère à une possibilité légale, et non, à une possibilité physique (vu la forte pente, elle plaide qu'il n'y a pas de possibilité physique).
- [28] Le Bénéficiaire affirme que c'est le 13 avril 2015, suite au refus du conseil d'arrondissement de la Ville que « l'on commence à se douter que c'est pas mal impossible » mais ils sont toujours optimistes.
- [29] Ce n'est qu'en mai 2015, après avoir eu des rencontres avec la Ville, qu'ils ont vu qu'il n'y aurait jamais de possibilité.
- [30] Malgré l'affirmation au procès-verbal du 13 avril 2015 du conseil d'arrondissement de la Ville, les Bénéficiaires affirment que la pente est trop importante et qu'il est impossible, en hiver comme en été, d'utiliser une allée de garage avec une pente aussi importante.
- [31] Le 1<sup>er</sup> juin 2015, les Bénéficiaires envoient la réclamation suivante à leur Entrepreneur (A-3), reçue par courrier recommandé le 9 juin 2015 (selon relevé de Postescanada.ca disponible sur internet) et reçu par courriel par l'Administrateur le 2 juin 2015 (pièce B-4) – seul le premier problème soulevé dans cette lettre est soumis au présent arbitrage :

**Objet : Problèmes reliés à la construction de la résidence de Maxime Bouchard et Claudia Breton sise au 11826 rue Bernard, Québec, G2A 4C7**

À qui de droit,

La présente est pour vous signifier un problème important découlant du fait que l'entrepreneur qui était en charge de gérer la construction de la résidence (KS Construction Inc.) n'a pas respecté les plans de construction et d'implantation et n'a pas pris en compte les règlements de la Ville de Québec.

**Problème :** La maison n'a pas été suffisamment excavée ce qui fait en sorte qu'il est impossible d'aménager une entrée, un stationnement ou une allée permettant d'accéder au garage tout en respectant les règlements d'urbanisme de la Ville de Québec (arr. de la Haute-St-Charles).

À noter que l'excavation était sous la responsabilité de KS Construction inc. tel qu'entendu initialement et tel que décrit sur la facture finale reçue de KS Construction.

Cette dernière ne s'est jamais assuré que le niveau de la maison allait permettre de construire une aire de stationnement conforme aux règlements d'urbanisme de la Ville de Québec.

Ce problème rend donc impossible d'utiliser la maison telle qu'elle a été prévue sur les plans de construction et d'implantation puisque qu'il est impossible d'accéder au garage avec une voiture.

**Problème :** La Ville de Québec demande qu'on lui fournisse un rapport d'étanchéité sur le branchement sanitaire effectué (aqueduc et égout) par KS Construction Inc. lors de la construction de la résidence. Ce rapport doit être effectué par un fournisseur accrédité par la Ville de Québec.

Étant donné que ce rapport n'a pas été obtenu par KS Construction lors du branchement, nous avons demandé à Laboratoire de Canalisations Souterraines inc. (LCS), fournisseur accrédités par la ville de Québec, d'effectuer un test d'étanchéité le 12 mars 2015. Le rapport de LCS mentionne qu'un joint d'étanchéité dans la conduite d'égout est déficient ce qui le rend non conforme dû au manque d'étanchéité.

Nous ne pouvons donc pas respecter le règlement sur les branchements privés d'eau potable et d'égout de la Ville de Québec.

Nous donnons 15 jours à KS Construction suite à la réception de la présente lettre pour intervenir sur les deux problèmes expliqués précédemment.

Merci

- [32] Les Bénéficiaires concluent avoir acheté une maison avec un garage pour leur voiture, ils demandent donc que soient effectués les travaux correctifs pour qu'ils puissent avoir accès à leur garage et en avoir la jouissance.
- [33] L'Entrepreneur témoigne avoir construit la maison tel que convenu, selon Plan Maison Bouchard et le Plan d'implantation, et selon la règle de l'art, le Code du Bâtiment et les règlements de la Ville de Québec.
- [34] Il affirme que le terrassement et le stationnement étaient sous la responsabilité des Bénéficiaires.
- [35] Il comprend de « le terrassement n'était pas à sa charge » que « on touche à rien dans l'entrée de l'auto »; il affirme « je n'ai rien à voir avec le stationnement »; à ce sujet, les Bénéficiaires répondent que pour eux, le terrassement n'a rien à voir avec la hauteur du terrain, qui elle, est de la responsabilité de l'Entrepreneur.

- [36] L'Entrepreneur ajoute qu'à la première journée d'excavation, les Bénéficiaires lui ont dit qu'ils ne voulaient pas de mur de soutènement comme chez le voisin, qu'ils désiraient que la porte patio soit au niveau du terrain arrière, pour avoir un grand terrain.
- [37] À ce sujet, la Bénéficiaire reproche à l'Entrepreneur d'avoir contrevenu à un devoir de conseil car il ne lui a pas alors répondu qu'elle avait le choix,
- [37.1] ou une absence de mur de soutènement mais problème pour l'entrée de garage,
- [37.2] ou un mur de soutènement et jouissance du garage,
- ajoutant que si l'Entrepreneur lui avait présenté ce choix, c'est sûr qu'elle aurait choisi le garage.
- [38] L'Entrepreneur ajoute être intervenu quant au problème soulevé par les Bénéficiaires en faisant venir un employé de la Ville, puis il a dit au Bénéficiaire qu'il fallait demander une dérogation à la Ville.
- [39] Il n'a pas parlé avec la représentante de la Ville qui s'est occupée du dossier à partir d'août 2014.
- [40] Il affirme que, contrairement à la prétention des Bénéficiaires, le garage est accessible, si l'entrée de garage était asphaltée, les Bénéficiaires pourraient l'utiliser mais cette solution « n'a jamais été essayée ».
- [41] De son côté, l'Inspecteur conciliateur de l'Administrateur s'est rendu sur place le 8 octobre 2015.
- [42] Le Bénéficiaire lui a dit que le bâtiment avait été construit trop haut même s'il considère ne pas en avoir la preuve, puisque la Ville avait émis un permis de construction, que le plan d'implantation prévoyait une entrée de garage « directe » et que le bâtiment avait été construit comme tel.
- [43] Il a appelé l'Entrepreneur pour avoir sa version.
- [44] Il a conclu que les Bénéficiaires étaient au courant depuis août 2014 du problème qu'ils soulèvent, et a rejeté leur réclamation pour avoir été dénoncé après un délai déraisonnable, qu'il jugeait à six mois.
- [45] Par décision du 26 octobre 2015, l'Administrateur rejette la réclamation en ces termes (conclusion, pièce A-8):

Ainsi, on constate que les bénéficiaires auront mis environ dix (10) mois pour dénoncer ces situations par écrit à l'entrepreneur ainsi qu'à l'administrateur, délai que l'administrateur juge déraisonnable dans les circonstances.

Conséquemment, les bénéficiaires ayant fait défaut de dénoncer les malfaçons par écrit dans un délai raisonnable suivant leur découverte (6 mois), l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation [...]

[46] Lors de la conférence préparatoire, l'Administrateur a mentionné qu'il y avait, selon lui, des admissions des Bénéficiaires dans la pièce B-12 qui allaient à l'encontre, selon lui, de la position des Bénéficiaires pour permettre d'accueillir leur demande d'arbitrage et qu'il allait plaider ce point à l'audience:

[46.1] « ... M. Bernier... nous a fait part du problème... au mois d'août 2014... »;

[46.2] « ... il aurait été du devoir de l'arpenteur de nous informer de la problématique... »;

le Tribunal d'arbitrage soussigné a informé les parties, vu les éléments au dossier, qu'il allait trancher cette question après l'audience.

[47] À l'audience, alors que cela n'apparaît pas dans la décision, il ajoute que les aires de stationnement en général et celui des Bénéficiaires en particulier ne sont pas couverts par le Plan de Garantie administré par l'Administrateur, qui ne couvre que le bâtiment et ce qui est relié au bâtiment, tel qu'il appert de l'article 12 du *Règlement* :

**12.** Sont exclus de la garantie:

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain; (nos soulignés)

[48] A cet article, les Bénéficiaires répliquent que leur réclamation porte sur autre chose : leur maison est trop haute et ils ne peuvent pas jouir de leur garage qui fait partie du bâtiment.

[49] L'Entrepreneur soumet les décisions et autorités suivantes, toutes lues pendant le délibéré :

[49.1] *Sylvie Clatagirone et Place Clé d'Or Inc. et La Garantie Habitation du Québec*<sup>5</sup> (ne peut faire appel à l'équité pour pallier au délai de déchéance de six mois (paragraphe [66]); le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute que l'arbitre se demande aussi s'il peut avoir recours à un autre article (19.1) en cas de manquement de certaines obligations pour dégager le bénéficiaire de ses obligations (paragraphe [70]));

[49.2] *Pierre Bergeron et Entreprises Robert Gagnon et Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ*<sup>6</sup> (fardeau de preuve et exclusion de la garantie pour la localisation du stationnement et la pente d'écoulement des eaux de l'entrée de garage);

<sup>5</sup> CCAC S15-010501-NP, 17 août 2015, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

<sup>6</sup> SORECONI 051010001, 29 mars 2006, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

[49.3] *Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer » c. Société Immobilière Leroux Inc.*<sup>7</sup>, ([57] Les représentants du syndicat affirment que la courbure abrupte de la pente de l'entrée du garage est inadéquate et cause des dommages aux automobiles qui y circulent. [58] Le règlement prévoit que les trottoirs, allées, etc... situées à l'extérieur du bâtiment sont exclus de la garantie, de sorte que la décision de l'administrateur doit être maintenue);

[49.4] *Baczkowski et Développement Les Terrasses de l'Île et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>8</sup> (pavage du stationnement exclus de la garantie);

[49.5] *Kim Novak et Les Immeubles Nordet et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>9</sup> (gazon et pierres manquantes aux allées de stationnement non couverts);

[49.6] Pierre-André Côté, *Interprétation des Lois*, 4<sup>e</sup> édition, Montréal, Thémis, 2009 p.144-145 (non rétroactivité des lois);

[49.7] *Labrecque c. Entreprises Lachance inc.*<sup>10</sup> (référence de 2007 donnée à l'audience mais le soussigné a lu une décision en 2009 de la Cour du Québec division des Petites Créances 2009 QCCQ 5992) (excavation sans instructions précises);

[49.8] *Robitaille*, qui suit.

[50] L'Administrateur soumet au Tribunal un jugement aussi cité par l'Entrepreneur de la Cour du Québec, division des petites créances, dans *Christian Robitaille c. 2323-4255 Québec Inc (Groupe Cliche)*<sup>11</sup> dans lequel le demandeur poursuit l'entrepreneur et la Garantie Maison Neuve de l'APCHQ alléguant que l'entrepreneur a modifié les plans initiaux et après cette modification l'allée d'accès au garage n'est plus conforme au règlement municipal et non sécuritaire – sur la base de l'article 29 9<sup>e</sup> couvrant les immeubles en copropriété identique à l'article 12 9<sup>e</sup> ci-haut, la Cour rejette la responsabilité du Plan de garantie pour les travaux correctifs approuvés par la Ville.

[51] Comme il l'a signalé à l'audience, le Tribunal d'arbitrage prend note des décisions rendues par la division des Petites Créances qui lui sont soumises, mais, avec très grand respect, ajoute qu'il n'est pas lié par les décisions de cette division<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> SORECONI 050513001, 10 octobre 2005, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>8</sup> GAMM 9 juin 2004 Claude Dupuis, arbitre.

<sup>9</sup> SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

<sup>10</sup> 2009 QCCQ 5992 (10 mars 2009, hon. François Marchand, J.C.Q.).

<sup>11</sup> 2008 QCCQ 9734 (27 octobre 2008, hon. Marie Michelle Lavigne, J.C.Q.).

<sup>12</sup> *Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.); quant à la règle du *stare decisis* des arrêts de la Cour d'appel, voir *Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 par. 22-23.

- [52] L'Administrateur cite aussi *Jacques Gasse et Colombe Lajoie et Constructions Pelletier et Frères et Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*<sup>13</sup>, dans laquelle notre collègue Me Bernard Lefebvre est d'accord avec la décision de l'administrateur à l'effet que la réparation du pavé et pose de polymère à la voie d'accès et trottoir n'étaient pas couvertes; le soussigné note que cette décision est basée sur une version antérieure du *Règlement* (avant 2006) et que l'arbitre ajoute « je ne me prononce pas sur la question de savoir si les travaux de construction du pavé de la voie d'accès et du trottoir doivent être exclus de la Garantie parce qu'il ne s'agit pas de malfaçons qui sont de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment ».
- [53] En réplique, la Bénéficiaire plaide que ce n'est pas un problème de terrassement mais un problème causé parce que leur maison a été construite trop haute, et ils demandent les travaux correctifs à cet effet.
- [54] Elle réitère qu'il n'y a pas eu de discussions avec l'Entrepreneur quant à faire un choix entre le mur de soutènement arrière et l'accès à leur garage – si l'option avait été présentée, c'est sûr qu'ils auraient choisi l'accès au garage s'ils avaient su qu'il n'y avait pas d'autres alternatives.
- [55] Quant à l'affirmation du procès-verbal du conseil d'arrondissement de la ville de Québec à l'effet qu'une allée pourrait être construite en toute conformité, il n'y a pas de règlement municipal quant à l'angle de la pente que doit avoir une entrée de garage.
- [56] Elle affirme que la dénonciation doit avoir lieu quand les Bénéficiaires savent qu'il y a un « réel problème » et non « au cas où que ça soit un problème »; elle considère qu'il faut être logique, que dans une maison neuve il y a toujours des petits problèmes, qu'ils étaient persuadés d'être corrects, ils ont essayé de se débrouiller « par nous-mêmes », ils considèrent qu'ils doivent attendre que le problème devienne plus gros avant de dénoncer.
- [57] Quant à avoir écrit dans son Annexe 3 (pièce B-12) que l'arpenteur avait le devoir de les avertir, cela n'empêche aucunement une réclamation contre l'Entrepreneur et l'Administrateur : au bout du compte, l'Entrepreneur a la responsabilité de s'assurer que les règlements municipaux soient respectés.
- [58] Elle ajoute que l'Inspecteur conciliateur n'écrit pas dans sa décision que les Bénéficiaires se plaignent pour rien, il écrit qu'il y a malfaçon.

<sup>13</sup> GAMM, 20 octobre 2005, M<sup>e</sup> Bernard Lebvre, arbitre.

## DÉCISION

[59] Malgré toute la sympathie qu'il peut avoir pour les Bénéficiaires, le Tribunal n'a d'autres choix que de rejeter leur demande envers l'Administrateur et maintenir sa décision, pour les motifs qui suivent.

### Version du Règlement applicable

[60] Tout d'abord, le Tribunal d'arbitrage réitère qu'à défaut de dispositions transitoires décrétées ou exprimées par le Législateur, le nouvel article 10 du *Règlement* tel qu'amendé et en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015 n'est pas applicable pour le contrat de construction objet du présent arbitrage, conclu entre des particuliers avant son entrée en vigueur.

[61] Puisque le contrat préliminaire et de garantie a été signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, et que la maison a été construite avant cette date, c'est la version du *Règlement* d'avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 qui s'applique au présent arbitrage.

[62] Cette question a déjà été tranchée par plusieurs décisions arbitrales, le tout, pour les motifs déjà exprimés par le soussigné et par d'autres arbitres dans les décisions citées au support de ces motifs dans *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*<sup>14</sup> et *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*<sup>15</sup>.

### Moment de la Découverte au sens du Règlement

[63] Selon l'article 10 du *Règlement* applicable au litige, l'Administrateur couvre les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année de la façon suivante :

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:

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;

[64] La preuve montre clairement qu'*au moins* en août 2014, les Bénéficiaires se sont faits clairement dire par un représentant de la Ville de Québec que l'allée de garage en diagonale existant dans le voisinage et sur leur terrain au moment de la

<sup>14</sup> CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

<sup>15</sup> Paragraphes [446] à [467] Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Me Roland-Yves Gagné, arbitre ; voir aussi, au même effet, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

construction, qu'ils souhaitent, est prohibée par le droit public, alors que les Bénéficiaires affirment de pas voir d'autres alternatives valables qui permettent la jouissance de leur garage.

- [65] Le Tribunal met en parallèle, le texte de l'article 10(3) de la version applicable du *Règlement* qui traite de la malfaçon alléguée par les Bénéficiaires, avec la preuve:

<p><i>Règlement</i> Article 10 :</p> <p>3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, [...] et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, <u>lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;</u></p>	<p>Témoignage à l'audience du Bénéficiaire</p> <p><u>En août 2014 on s'est rendu compte du problème, on s'est rendu compte qu'il y aurait des complications avec la Ville, qu'on n'aurait plus accès à notre garage, car la maison est trop haute, implantée trop haute.</u></p> <p>Annexe 3 – Explications détaillées de la situation (pièce B-12)</p> <p><u>[...] Jean Bernier [...] nous a fait part du problème [...] au mois d'août 2014 [...] Après l'analyse, le 30 septembre 2014, Myriam Potvin m'a annoncé que notre demande de dérogation serait jugée défavorable par le conseil d'urbanisme [...] Ce jugement a été rendu sans même m'avoir demandé pourquoi nous en sommes arrivés à ce problème.</u></p>
--	---

- [66] Ce problème a été dénoncé par écrit le 2 juin 2015 à l'Administrateur et le 9 juin 2015 à l'Entrepreneur, soit au moins 10 mois après la découverte, donc après le délai de déchéance de six mois prévu à l'article 10 du *Règlement*.
- [67] Les Bénéficiaires ont témoigné avoir tout fait de leur côté pour régler le problème avant de contacter l'Administrateur mais il n'y a aucune preuve d'une personne responsable de la Ville de Québec qu'il y aurait eu des engagements de la Ville que leur problème n'en était pas un car il serait *sûrement* réglé.
- [68] Avec respect, le Tribunal ne peut pas faire sienne, la plaidoirie des Bénéficiaires qu'ils n'avaient pas à dénoncer de malfaçon alléguée par écrit à leur Entrepreneur et à l'Administrateur, vu
- [68.1] les dispositions du *Règlement*;
- [68.2] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes* (« [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative »);

[68.3] l'affirmation

[68.3.1] de Monsieur Bernier en août 2014 que cette allée en diagonale contrevenait au règlement municipal;

[68.3.2] de Madame Potvin (30 septembre 2014) qu'elle en avait parlé au comité d'urbanisme qui jugeait la proposition d'une demande de dérogation d'une manière défavorable, bien qu'elle ait pu ajouter que les Bénéficiaires pouvaient quand même monter un dossier détaillé et faire une demande officielle de dérogation.

[69] Dans l'« Annexe 3 Explications détaillées de la situation » rédigée par les Bénéficiaires (pièce B-12), la Bénéficiaire reproche que l'on ne l'ait pas avisée plus tôt « pour contrer la problématique », ce qui est justement une des raisons de l'obligation de dénonciation et de l'existence du délai de dénonciation à l'article 10 du *Règlement* :

J'ai parlé à Mme Véronique Coutu le 22 octobre qui me mentionne [...] Pour une problématique aussi importante et qui a une très grande répercussion sur la valeur de la maison et sur le résultat des travaux, nous jugeons que nous aurions dû être avisés une fois que la technicienne a été prévenue du problème, [...] pour contrer la problématique en respectant les règlements.

[70] La Bénéficiaire rejoint un des fondements de la décision de la Cour d'appel du Québec dans *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*<sup>16</sup>; la Cour d'appel a jugé (hors le cadre du *Règlement*) qu'un avis de limitation d'usage par une Ville entraînait tout autant, une obligation de préavis au vendeur pour qu'il ait « la possibilité de contester » les prétentions de la Ville :

[152] [...] En somme, le vendeur a intérêt à être avisé du risque d'éviction et à avoir la possibilité de contester les prétentions de l'Administration. À tout considérer, l'envoi d'un préavis est également une condition de la garantie pour la violation d'une limitation de droit public [...]

[71] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation*<sup>17</sup>, 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.

[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<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

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

<sup>16</sup> 2006 QCCA 781.

<sup>17</sup> Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

[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 déchéance<sup>18</sup>

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.

[72] Dans l'affaire *Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation*<sup>19</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> 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)

[73] Le sens d'autonomie des Bénéficiaires, plaidé à l'encontre de la décision de l'Administrateur basée sur un délai déraisonnable de dénonciation, ne change pas les termes du *Règlement* quant à leurs obligations à cet effet envers l'Administrateur du Plan de garantie de leur bâtiment résidentiel neuf.

[74] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas conclure autrement suite à la preuve présentée devant lui, vu les dispositions du *Règlement*.

[75] 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.

[76] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de maintenir la décision de l'Administrateur qui avait raison de conclure qu'entre la découverte d'août 2014 et la dénonciation de juin 2015, s'était écoulé un délai de plus de 6 mois qui n'était pas raisonnable au sens du *Règlement* applicable au litige et rejeter la demande des Bénéficiaires.

<sup>18</sup> *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

<sup>19</sup> CCAC S13-091201-NP, 16 juillet 2014, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

## RÉSERVE DES DROITS

[77] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*<sup>20</sup>:

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

[78] Dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>21</sup>, dans lequel un vice avait été dénoncé hors les délais, notre collègue M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre, écrivait :

[56] Cela est certes regrettable mais je ne peux pour ma part aller au-delà des limites que le législateur a fixées à la juridiction de l'arbitre.

[79] 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, 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.

## FRAIS

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

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[81] Chaque cas est un cas d'espèce.

[82] Vu tous les faits, vu que la demande d'arbitrage fut produite de bonne foi, vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal départage les frais d'arbitrage de la façon suivante, soit \$50.00 pour les Bénéficiaires et le solde à l'Administrateur.

<sup>20</sup> 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

<sup>21</sup> GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires 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 26 octobre 2015.

**CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) la somme de \$50.00 à titre de frais d'arbitrage;

**CONDAMNE** l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier, moins la somme de \$50.00.

Montréal, le 26 mai 2016



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

Bénéficiaires : Se représentent seuls

Entrepreneur : M<sup>e</sup> Lina Lalancette, Gagné Letarte

Administrateur : M<sup>e</sup> Nancy Nantel, Contentieux des garanties Abridat/GMN

**Autorités citées :**

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

*Sylvie Clatagirone et Place Clé d'Or Inc. et La Garantie Habitation du Québec CCAC S15-010501-NP, 17 août 2015, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.*

*Pierre Bergeron et Entreprises Robert Gagnon et Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ SORECONI 051010001, 29 mars 2006, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.*

*Syndicat de copropriété « Le Carré Rosemont-Boyer » c. Société Immobilière Leroux Inc.*  
SORECONI 050513001, 10 octobre 2005, Alcide Fournier, arbitre.

*Baczowski et Développement Les Terrasses de l'Île et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 9 juin 2004 Claude Dupuis, arbitre.

*Kim Novak et Les Immeubles Nordet et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

Pierre-André Côté, *Interprétation des Lois*, 4<sup>e</sup> édition, Montréal, Thémis, 2009

*Labrecque c. Entreprises Lachance inc.* 2009 QCCQ 5992 (10 mars 2009, hon. François Marchand, J.C.Q.).

*Christian Robitaille c. 2323-4255 Québec Inc (Groupe Cliche)* 2008 QCCQ 9734 (27 octobre 2008, hon. Marie Michelle Lavigne, J.C.Q.).

*Banque Nationale du Canada c. Cour du Québec, division des petites créances (Juge Chantal Sirois)* 2010 QCCS 2902, par. 70-71 (6 juillet 2010, hon. Martin Castonguay, J.C.S.).

*Nechi Investments Inc. c. Québec (Autorité des marchés financiers)*, 2011 QCCA 214.

*Jacques Gasse et Colombe Lajoie et Constructions Pelletier et Frères et Garnatie des immeubles résidentiels de l'APCHQ*, GAMM, 20 octobre 2005, M<sup>e</sup> Bernard Lefebvre, arbitre.

*Nazco et Millian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, M<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

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

*Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation*, Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.

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

*Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot* 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

*Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.