

**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 : S16-011902-NP

**FÉLIX NAZCO
ET
ANNA TERESA MILIAN
(LES « BÉNÉFICIAIRES »)
c.
9181-5712 QUÉBEC INC.
(L'« ENTREPRENEUR »)
et
LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)**

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M ^e Nancy Nantel Monsieur Alain Deschênes
Pour les Bénéficiaires:	Madame Anna Teresa Milian Monsieur Felix Nazco
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Date et Lieu de l'audience :	23 mars 2016 Palais de justice de Montréal 1 est, rue Notre-Dame, Montréal Salle 13.12
Date de la décision:	8 avril 2016

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES

Madame Ana Teresa Milian
Monsieur Felix Nazco
1965 rue du Bois des Caryers
Lasalle, Qc.
H8N 0B5

ENTREPRENEUR

9181-5712 Québec Inc.
107B-8531 chemin Delmeade
Mont-Royal, Qc.
H4T 1M1

ADMINISTRATEUR

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

PIÈCES

L'Administrateur a soumis les pièces suivantes:

Cahier de pièces en vertu de l'article 109 du *Règlement*

A-1 : Contrat préliminaire en date du 5 août 2010

A-2 : Formulaire d'inspection pré-réception du bâtiment en date du 23 janvier 2012

A-3 : Acte de vente en date du 27 mars 2012

A-4 : Lettre de dénonciation en date du 21 juillet 2015 reçue par la garantie le 15 septembre 2015 (**Note du Tribunal d'arbitrage**: la preuve démontre qu'elle a plutôt été reçue le 4 août 2015)

A-5 : Demande de réclamation datée du 13 septembre 2015

A-6 : (en liasse) Avis de 15 jours en date du 30 septembre 2015

A-7 : Photos

A-8 : (en liasse) Décision de l'administrateur et lettres datées du 14 décembre 2015

A-9 : (en liasse) Demande d'arbitrage

Pièces supplémentaires au cahier de pièces produites à l'audience suite aux questions et demandes du Tribunal d'arbitrage

A-10 : Lettre du 7 juillet 2015 (recommandée – reçue d'après Postes Canada le 13 juillet avant-midi)

A-11 : Lettre du 15 juillet 2015 de l'Administrateur

A-12 : Courriel du 3 septembre 2015 du service à la clientèle de l'Administrateur qui suit un Courriel du 1^{er} septembre 2015 du Bénéficiaire

A-13 : Courriel du 30 septembre 2015 de l'Administrateur au Bénéficiaire

Les Bénéficiaires ont soumis les pièces suivantes

B-1 : Envoi du 16 janvier 2016 (14 pages)

B-2 : Trois photos en liasses

B-3 : Photo intitulée : 2016-03-09- Nouvelle Fissure

B-4 : Photo intitulée : 20160305_Maison voisin

B-5 : Photo intitulée : 20160306_Profondeur

B-6 : 7 pages en PDF, *Les mesures à prendre pour votre « condo » Le Plan de Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs*

B-7 : Devis selon les règles de l'art (suite à l'objection de l'Administrateur que le Bénéficiaire ne pouvait pas, en même temps, témoigner dans sa propre cause comme témoin expert au sens du Code de procédure civile, ce devis est produit non pas comme rapport d'expert mais comme contenu de la demande du Bénéficiaire).

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 19 janvier 2016 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 26 janvier 2016.
- [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 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*)

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

[4] La Cour d'appel du Québec, dans 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*¹

[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 [...];

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

[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*³:

[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^[6], 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.

¹ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

² 2011 QCCA 56.

³ 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].

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Absence de l'Entrepreneur

- [5] Bien que dûment convoqué par le soussigné, l'Entrepreneur n'a pas donné signe de vie, ni pour la conférence préparatoire, ni pour l'audition au fond.

Visite des lieux

- [6] L'audience a été précédée d'une visite des lieux.
- [7] Le soussigné a mis son pouce juste au-dessus d'une fissure pour constater sa largeur (la demande d'arbitrage mentionne plus de 10 mm).

Valeur du litige

- [8] Le Bénéficiaire réclame \$10,000 et affirme, basé sur son expérience d'ingénieur civil, mais sans produire d'évaluation ou de soumission écrite, que la valeur de sa problématique est de \$10,000, et que les travaux correctifs sont plus chers que la somme de \$5,000 alléguée par l'Administrateur dans une lettre jointe à son cahier de pièces.
- [9] Les Bénéficiaires demandent une condamnation monétaire de \$10,000 pour effectuer les réparations à leur dalle de béton du garage ou alternativement, que l'Administrateur fasse effectuer les réparations.
- [10] L'Administrateur n'a fait aucune preuve de valeur à l'audience autre que la mention de \$5,000 sur la lettre accompagnant son cahier de pièces.
- [11] Le Tribunal d'arbitrage conclut, vu la réclamation des Bénéficiaires pour cette somme, que la valeur du litige est de \$10,000.

Dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage

- [12] En vertu de ses obligations stipulées à l'article 109 du *Règlement*, l'Administrateur doit transmettre à l'organisme d'arbitrage « le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage », communément appelé en pratique, son « cahier de pièces »:

109. Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage.

- [13] Avec une lettre de présentation datée du 15 février 2016, l'Administrateur a produit « un exemplaire du cahier de pièces conformément aux dispositions de l'article 109 du *Règlement* [...] ».
- [14] D'après ce cahier de pièces, la première dénonciation des Bénéficiaires est celle à l'Entrepreneur en c.c. à l'Administrateur datée du 21 juillet 2015 et reçue par l'Administrateur le 15 septembre 2015, selon le sceau *APCHQ Reçu le 15 septembre 2015* et selon l'inventaire des pièces dans ce cahier.

[15] Le rôle du Tribunal d'arbitrage repose sur la recherche de la vérité; le Tribunal d'arbitrage avait le devoir dans le présent dossier d'apporter aux parties une aide équitable et impartiale pour déterminer, entre autres,

[15.1] comment, à la pièce A-4, une photo reçue le **14 juillet** 2015 pouvait accompagner une première lettre reçue le **15 septembre** 2015 (cahier de pièces, page 1 et page 2 de la pièce A-4), et comment dans le cahier de pièces, une photo pouvait avoir deux dates de réception différentes, soit les 14 juillet (avec l'encre du sceau APCHQ) et 15 septembre (écrit à la main sous la date du 14 juillet);

[15.2] le Bénéficiaire ayant témoigné avoir rempli son formulaire de réclamation (pièce A-5) le **13 septembre** suite à l'information obtenue de l'Administrateur **après** qu'il avait envoyé **une première lettre**, comment le cahier de pièces ne contenait, comme première lettre, qu'une lettre reçue **après le 13**, soit le **15 septembre**.

[16] À l'audience, le Tribunal d'arbitrage, a établi ce qui suit:

[16.1] suite aux demandes du Tribunal d'arbitrage, l'Administrateur a produit un courriel du **3 septembre** de son service à la clientèle, courriel qui était dans son dossier personnel à l'audience, coté par le soussigné en A-12, confirmant que malgré la date inscrite sur le sceau APCHQ au cahier de pièces du **15 septembre** 2015, cette lettre a en fait été reçue le **4 août** 2015; le courriel du service à la clientèle de l'Administrateur débute ainsi:

La présente fait suite à votre correspondance du **21 juillet** 2015, adressée à votre entrepreneur, 9181-5712 Québec Inc. et reçue à nos bureaux le **4 août** 2015;

[16.2] sur réception à l'audience de ce courriel de l'Administrateur de deux pages du 3 septembre accusant réception d'une lettre le 4 août, qui contredit le sceau apposé d'une réception du 15 septembre, le Tribunal d'arbitrage a remarqué de lui-même sur la page deux, que ce courriel du 3 septembre était en réponse à un autre courriel du Bénéficiaire du **1^{er} septembre** 2015, mentionnant une autre dénonciation du **7 juillet**, à laquelle avait répondu l'Administrateur le 15 juillet; ce courriel du Bénéficiaire qui débute ainsi:

Nous avons fait une demande de réclamation au Plan de Garantie des Maisons Neuves le **7 juillet** 2015 et après votre première réponse datée du **15 juillet** 2015, nous avons envoyé une nouvelle lettre reformulée selon votre recommandation par courriel recommandé daté du 21 juillet 2015. Nous n'avons pas reçu des réponses. [...];

[16.3] toujours à l'audience, le Tribunal d'arbitrage a demandé copie de la lettre datée du 7 juillet 2015, que lui a remise l'Administrateur et qui était dans son dossier personnel;

[16.4] cette lettre, cotée par le soussigné sous la cote A-10, porte le sceau APCHQ de réception du 14 juillet 2015, et un numéro de courrier recommandé;

- [16.5] vérification faite par le soussigné à la pause du midi sur le site web de Postes Canada, malgré le sceau APCHQ du 14 juillet, la lettre a été livrée à l'Administrateur le 13 juillet à 10 :26 (avant midi);
- [16.6] l'Administrateur a admis que cela était possible, puisque les préposés dans l'immeuble de la réception étaient différents de ceux dans l'immeuble qui apposaient le sceau;
- [16.7] le Tribunal a donc une lettre reçue le 4 août 2015 et qui porte le sceau de réception du 15 septembre 2015, une autre lettre reçue le 13 juillet qui porte le sceau de réception du 14 juillet, alors même que l'article 34 du *Règlement* est à l'effet que la date de réception de la dénonciation interrompt la prescription et n'est donc pas, un renseignement sans pertinence:

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

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

- [16.8] le procureur de l'Administrateur, qui a normalement un(e) adjoint(e) qui prépare les cahiers de pièces pour l'arbitrage, a dit qu'il fournissait ces documents à l'audience sans problème, n'ayant rien à cacher;
- [16.9] l'Inspecteur a témoigné que ce n'était pas lui qui montait les dossiers avant de faire ses inspections;

le Tribunal d'arbitrage soussigné ne met pas en cause la bonne foi de qui que ce soit, il réitère ici le contenu de l'obligation légale contenue à l'article 109 du *Règlement*.

FAITS ET PLAIDOIRIES

[17] Le Tribunal retient de la preuve et des plaidoiries ce qui suit.

Les Bénéficiaires

- [18] Les Bénéficiaires ont reçu (réception des travaux) leur unité de copropriété le 23 janvier 2012 (pièce A-2).
- [19] Le Bénéficiaire remarque par la suite des fissures capillaires sur la dalle de béton du garage. Il est ingénieur civil et conclut au rétrécissement normal du matériau fraîchement apposé.
- [20] En témoignage principal, le Bénéficiaire affirme que c'est après l'hiver très froid de 2015 qu'il a commencé à se poser des questions sur les fissures:

« après l'hiver 2015 j'ai commencé à me poser des questions car la fissure s'ouvrait de plus en plus ».

- [21] Lors du contre-interrogatoire de l'Administrateur, qui a posé plusieurs questions à savoir quand les fissures se sont ouvertes, le Bénéficiaire dit
- [21.1] qu'il y avait des petites fissures pas ouvertes, et qu'elles sont « ouvertes seulement lors de l'hiver froid, c'était problématique »;
 - [21.2] que les fissures se sont ouvertes en janvier 2015 « c'est là que les fissures sont plus ouvertes »;
 - [21.3] malgré les questions de l'Administrateur pour savoir si cela a eu lieu au début janvier près du temps des Fêtes (ou plus loin), que cela s'est manifesté en janvier 2015, sans plus de précisions quant à un jour du mois, ou une semaine, ou une première ou seconde moitié de janvier.
- [22] Il ajoute que les fissures ne se sont pas ouvertes tout d'un coup, mais qu'elles se sont élargies.
- [23] Le Tribunal d'arbitrage ajoute avoir informé les parties à l'audience qu'il avait une connaissance judiciaire que l'hiver 2014 2015 avait été très froid.
- [24] Le Bénéficiaire dit qu'après s'être posé des questions il a commencé par voir si l'Administrateur couvrait ces fissures, il a vu sur le Guide (page 15, pièce B-6) qu'il devait lui-même réparer les dommages urgents (« Réparations conservatoires nécessaires et urgentes) et a mis du scellant sur les fissures; il dit que ce sont des réparations « très temporaires » pour minimiser les dégâts.
- [25] Il a creusé devant sa dalle de béton du garage pour y découvrir un espace d'un (1) pouce entre sa dalle et le mur de fondation d'une part, et a vu que le tuyau du drain du garage qui évacue l'eau vers l'extérieur n'avait pas été scellé.
- [26] Le Tribunal note que la photo B-2 montre bien que le tuyau de drain n'avait pas été scellé.
- [27] Pour le Bénéficiaire, le vice consiste à permettre d'avoir de l'humidité (« buée »), de l'eau et des particules fines qui se sont introduites autant par l'espace entre la dalle et le remblai au sol que par le pourtour du tuyau qui n'était pas scellé, ce qui a entraîné une fissure de bord en bord de la dalle de béton du garage, suite aux gels et dégels.
- [28] En contre-interrogatoire, il montre la photo 4 de la pièce A-7, et affirme
- [28.1] qu'on voit qu'il n'y a pas de fermeture autour du tuyau du drain,
 - [28.2] qu'il y a un espace entre la dalle et le mur de fondation,
- pour cela l'eau, l'humidité et la poussière peuvent entrer dans le garage sous la dalle, que la dalle bouge et a bougé d'un pouce.
- [29] Il affirme que cela est arrivé dans les autres garages voisins et que s'il n'avait pas fait les réparations urgentes, la situation aurait empiré.

[30] Par lettre du 7 juillet 2015 (pièce A-10), reçue par l'Administrateur le 13 juillet 10 :26 avant midi selon le site web de Postescanada.ca⁴ (malgré que la lettre produite a le sceau APCHQ 14 juillet 2015), le Bénéficiaire écrit à l'Administrateur:

[...] J'ai remarqué deux fissures dans le plancher de mon garage, une très ouverte, voir photos joints. Nous pensons qu'il faut refaire une partie du plancher et de l'isoler pour la protection au gel; Nous voulons ouvrir un dossier pour une réclamation dans le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs;

[31] Par lettre du 15 juillet (pièce A-11), l'Administrateur répond:

Nous accusons réception de votre correspondance du 7 juillet 2015, reçue à nos bureaux le 14 juillet 2015. À cet effet, il est important que toute correspondance visant à dénoncer quelque situation relative à votre bâtiment soit directement acheminée à l'attention et à l'adresse de votre entrepreneur et que copie conforme nous soit transmise. Nous vous incitons donc à reformuler votre correspondance, tel que précédemment indiqué, à défaut de quoi, la dénonciation pourrait ne pas être valide, dans l'éventualité où vous vous prévaudriez du processus de réclamation.

[32] Le Bénéficiaire explique pourquoi il a contacté directement l'Administrateur et non l'Entrepreneur:

[32.1] l'Entrepreneur avait quitté le chantier en 2014;

[32.2] les derniers contacts des Bénéficiaires avec leur Entrepreneur était en 2014;

[32.3] l'Entrepreneur avait fait faillite (**Notre ajout:** ce fait n'a pas été prouvé);

[32.4] en contre-interrogatoire, le Bénéficiaire dit

[32.4.1] qu'il était au courant que l'Entrepreneur avait quitté le chantier en 2014 car le Syndicat des copropriétaires avait eu une réclamation et litige judiciaire avec cet Entrepreneur mais « le résultat a été mince, l'Entrepreneur est parti ça fait longtemps »;

[32.4.2] qu'il n'a eu aucun contact en 2015 avec l'Entrepreneur car « on sait que l'Entrepreneur a quitté le chantier »;

[32.4.3] qu'il a changé deux fois de promoteurs;

[32.4.4] qu'il ne s'est rien passé après avoir envoyé la lettre du 21 juillet car selon ses informations, l'Entrepreneur a abandonné, des travaux n'ont pas été fini, il a déclaré faillite (**notre ajout:** la faillite n'a pas été prouvée), il n'a pas terminé le projet et il n'est plus dans le projet.

[33] Au sujet de l'Entrepreneur, le procureur de l'Administrateur présent à l'audience a affirmé :

[33.1] avoir eu un autre dossier d'arbitrage avec cet Entrepreneur et qu'il avait appris que l'Entrepreneur ne donnait plus signe de vie depuis 2014 –le soussigné a retracé ce dossier sur le site web de la Régie du Bâtiment,

⁴ <https://www.canadapost.ca/cpotools/apps/track/personal/findByTrackNumber?execution=e2s2> Site consulté pendant l'audience, dont le résultat a été communiqué aux parties sans objection de leur part.

soit la décision de notre collègue M^e Tibor Holländer du 5 octobre 2015 dans *Johnson Sui Yin Kwok et 9181-5712 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁵, dans laquelle il affirme au renvoi en bas de page [1] : « The Notice of pre-trial conference sent to the Contractor was returned with the following notation « déménagé ou inconnu/moved/unknown »;

[33.2] que quand le service à la clientèle envoyait la lettre citée au paragraphe [31] ci-haut, ce service ne faisait aucune vérification à savoir si l'Entrepreneur répondait ou non aux lettres qu'il recevait.

[34] Au sujet de l'Entrepreneur, le soussigné a informé les parties présentes avoir cherché à repérer l'Entrepreneur grâce à l'internet, et était tombé sur plusieurs articles de journaux et dépêches le concernant; ces articles et dépêches n'ont pas été produits à l'audience; le Tribunal précise que depuis le début du processus arbitral, l'Entrepreneur a eu et a droit à un processus impartial et équitable et qu'il ne s'est pas manifesté malgré les deux avis de convocation envoyés par le soussigné.

[35] Le 21 juillet 2015, les Bénéficiaires envoient la lettre produite en A-4 à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur:

(extrait) :J'ai remarqué deux fissures dans le plancher de mon garage, une très ouverte, voir photos joints. Nous pensons qu'il faut refaire une partie du plancher et de l'isoler pour la protection du gel. Nous voulons ouvrir un dossier pour une réclamation dans le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[36] Malgré le sceau « reçu le 15 septembre » dans le cahier de pièces produit en vertu de l'article 109 du *Règlement*, cette lettre est plutôt reçue le lundi 4 août, d'après le courriel de Nicole Caissie (pièce A-12).

[37] Le 14 décembre 2015, l'Administrateur rend sa décision (pièce A-8):

(extrait) 1. Fissures à la dalle de béton du garage

Le bénéficiaire a mentionné que depuis l'hiver 2013 (sic!), des fissures seraient apparues à la dalle de béton de son garage.

Préoccupé par la situation, il aurait alors excavé à l'extérieur du garage et aurait observé que la dalle tendait à se détacher du mur de fondation.

Afin de corriger la situation, il aurait percé la dalle vis-à-vis le mur de fondation afin d'injecter de la colle époxy pour lier les deux et aurait également ajouté un isolant rigide à l'extérieur, contre la fondation.

Par la même occasion, il aurait remplacé le bassin de captation situé à l'extérieur, devant la porte de garage, et scellé les fissures existantes à la dalle de béton dudit garage.

Il aurait finalement installé du ruban gommé sur les traits de scie existants sur la dalle du garage afin d'éviter, à son avis, que l'eau ne s'y infiltre et ne crée d'autres fissures.

⁵ CCAC S14-080101-NP, M^e Tibor Holländer, arbitre

Analyse et décision (point 1)

En ce qui concerne le point 1, nous sommes en présence d'une situation qui est apparue dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux.

Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 10.5 du Règlement [...], l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que la situation observée est de nature à causer la perte de l'ouvrage.

« 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 :

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 de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du Règlement. Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

[38] Les Bénéficiaires produisent une demande d'arbitrage datée du 16 janvier 2016:

(extraits) La présente lettre a pour but vous soumettre un différend dû à que l'administrateur de Garantie Maison Neuve ne voulait pas considérer notre réclamation de compensation pour faire réparer des vices de construction de notre maison neuve [...] Nous réclamons une compensation de 10 000\$ pour entreprendre des travaux de démolition et de bétonnage de la moitié de notre garage dû à des fissures très importantes de plus de 10mm de largeurs qui ont apparus dans la dalle et qui avec le temps se sont intensifiées.

Nous avons fait quelques travaux préventifs et nous souhaitons faire les travaux dans les règles de l'art parce que nous avons acheté une maison neuve et nous avons payé une garantie de maison neuve pour avoir une protection et nous pensons que le délai d'apparition de ces fissures n'est pas raisonnable. [...]

[39] Lors de la Conférence préparatoire par conférence téléphonique tenue le 8 mars 2016, le Bénéficiaire a confirmé que même s'il demande une compensation financière pour compléter lui-même les travaux, il demande alternativement qu'il soit ordonné à l'Administrateur que ce dernier fasse faire les travaux correctifs.

[40] A l'audience il dit demander l'un ou l'autre, la condamnation monétaire à \$10,000 ou la réparation; dans tous les cas, il s'agit de faire les réparations.

[41] Autant lors de sa preuve que lors de ses plaidoiries, le Bénéficiaire a admis que la problématique dénoncée ne constituait pas un vice majeur selon la « lettre du plan de garantie », tout en affirmant qu'il s'agit d'un vice caché.

[42] Il n'a pas de fissures majeures dans la maison mais il a un problème, la dalle de béton du garage est fissurée, ce n'est pas parce que la maison ne lui tombe pas sur la tête que son problème n'est pas couvert par le plan de garantie administré par l'Administrateur, plan qui lui a été imposé.

- [43] A cause de la fissuration, la valeur de la maison va se dévaluer car on ne connaît pas la cause, il faut refaire la dalle de béton car la situation va empirer – ce n'est pas un défaut majeur, mais il faut réparer.
- [44] Il conclut à la présence d'un vice caché quant à la dalle de béton du garage car il y a vice à cause
- [44.1] des fissures ouvertes à un tel niveau, causées par le gel/dégel;
 - [44.2] un tuyau non scellé qui a laissé passer l'humidité et les poussières;
 - [44.3] un espace non scellé entre le mur de fondation et la dalle qui laisse passer l'humidité et les poussières.
- [45] Il affirme que la dalle doit avoir cinq pouces et non trois comme maintenant elle doit avoir des barres de goujon pour l'ancrer au mur de fondation, une armature incluse quand la dalle est coulée.
- [46] Il affirme que la dalle bouge car elle n'est pas ancrée au mur de fondation.
- [47] Pour lui, une dalle assez épaisse avec une armature bien ancrée n'aurait pas eu de fissures.
- [48] Il remet en B-7, ce qu'il demande comme travaux correctifs: il faut démolir la dalle et couler une nouvelle dalle.
- [49] De plus, ignorant ce qu'il y a en-dessous, il demande le compactage, puis la pose d'un isolant, puis faire une armature ancrée dans la semelle.
- [50] Le Tribunal d'arbitrage mentionne dans sa partie « décision » d'autres éléments de la plaidoirie des Bénéficiaires.

L'Administrateur

- [51] L'Inspecteur-conciliateur de l'Administrateur affirme avoir fait une inspection le 28 novembre 2015 suite à la dénonciation des Bénéficiaires quant à leur dalle de béton du garage.
- [52] Il est écrit dans sa décision que cette dénonciation fut reçue le 15 septembre, mais ce n'est pas lui qui prépare les dossiers.
- [53] Il a vu le 28 novembre lors de son inspection:
- des fissures capillaires,
 - des fissures plus larges que capillaires scellées par le Bénéficiaire, et
 - des traits de scie dans la dalle sur lesquelles du ruban gommé avait été apposé.
- [54] Il ajoute que le jour de l'audition le 23 mars 2016, lors de la visite des lieux, il a constaté que les lieux étaient dans le même état, il n'a pas vu de dommages collatéraux aux portes, murs ou carreaux de céramique.

- [55] Pour lui, s'il y avait eu un soulèvement dû au gel, il y aurait eu une ondulation à la porte de garage, il aurait dû y avoir un ajustement à cette porte; or, tout lui semble étanche et fonctionnel.
- [56] Sa conclusion: rien ne permet de croire être en présence d'un mouvement ou d'une évolution de mouvement.
- [57] Il ajoute que la photo montre, selon les proportions de ce qu'on voit, que si la dalle a trois pouces d'épaisseur comme l'allègue le Bénéficiaire, l'espace en dessous ne peut pas avoir 1 pouce.
- [58] Pour lui (note: le Tribunal ne fait ici que citer le témoignage de l'Inspecteur):
- [58.1] comme la dalle est coulée en une 2^e étape, il y a un joint de coulis dû au retrait normal du béton, ce qui est la cause de l'espace entre la dalle et le mur de fondation;
 - [58.2] si on avait eu un soulèvement dû au gel, il y aurait de la fissuration à la dalle plus importante; dans les dossiers où il a vu des soulèvements dus au gel, les désordres étaient plus importants;
 - [58.3] cette dalle ne peut affecter la structure de la maison, il s'agit tout simplement d'une dalle coulée sur du remblai granulaire, détaché des murs de fondations;
 - [58.4] cette dalle de garage permet de supporter des charges comme une voiture, elle permet de ranger la voiture sur autres choses que du remblai, elle n'est pas comme les dalles qui supportent les étages au-dessus;
 - [58.5] la règle de l'art, et les Guides de performance, sont à l'effet qu'il faut désolidariser la dalle de béton du garage de la structure de la maison pour éviter qu'elle éclate, on ne va pas l'ancrer;
 - [58.6] le fait de ne pas sceller le tuyau du drain est une pratique normale de l'industrie et ne constitue pas une contravention à la règle de l'art.
- [59] Il dit « je n'ai pas expertisé la cause des fissures, je ne peux pas affirmer que c'est la cause, mais » il soumet l'hypothèse
- [59.1] que le remblai n'avait pas été compacté du moins au niveau du puisard (drain);
 - [59.2] quand le puisard et le tuyau qui évacue l'eau vers l'extérieur ont été installés, on n'aurait pas compacté le remblai par-dessus le tuyau;
- en d'autres mots, sa présomption est « le fait que suite à l'installation d'une tranchée, le remblai a été rempli mais pas compacté ».
- [60] Ce n'est pas pour lui un vice majeur couvert par le Plan de garantie, car la situation ne respecte pas les critères et le niveau de gravité nécessaire, il n'y a pas perte de l'ouvrage, cela n'affecte pas la solidité du bâtiment, sa structure, les Bénéficiaires continuent à utiliser le garage, il n'est pas dangereux, il n'est pas condamné.
- [61] Pour l'Inspecteur, tout a été posé selon la règle de l'art.

- [62] Bien qu'il nie que le Plan de garantie couvre le vice caché à l'époque de la dénonciation qui a eu lieu dans la 4^e année de la fin des travaux, il affirme qu'il aurait refusé de qualifier la situation de vice caché car
- [62.1] ces fissures n'affectent pas la valeur du bâtiment,
 - [62.2] ces fissures ne rendent pas le bien impropre à son usage car les Bénéficiaires se servent de leur garage et
 - [62.3] les Bénéficiaires auraient payé le même prix pour acquérir la maison.
- [63] En contre-preuve
- [63.1] la Bénéficiaire conteste ces points: les gens ordinaires, qui ne sont pas des experts en bâtiment, paieront moins une maison s'ils voient des fissures;
 - [63.2] le Bénéficiaire conteste la « présomption » de l'Administrateur: si le problème avait été une absence de compactage approprié, la dalle aurait dû baisser et non monter alors qu'ici, ici la fissure a monté, preuve que c'est le gel/dégel.
- [64] En contre-contre-preuve, l'Inspecteur-conciliateur dit que la dalle est complètement de niveau et ne s'est pas soulevée, on ne voit pas qu'un côté serait plus haut que l'autre, qu'à aucun endroit il ne voit de mouvement.
- [65] L'Administrateur plaide, en plus de l'absence de vice majeur, que la date de réception des travaux est le 23 janvier 2012, donc les trois ans de couverture pour vice caché se terminent le 22 janvier 2015, or
- [65.1] la première lettre de dénonciation, à supposer qu'elle fût conforme au *Règlement*, a été reçue le 13 juillet 2015;
 - [65.2] le délai de dénonciation est d'un maximum de 6 mois de la découverte du vice, le Bénéficiaire avait l'obligation de prouver qu'il a découvert le vice pas avant le 14 janvier; le Bénéficiaire a le fardeau de la preuve qu'il est dans les délais et a échoué à faire cette preuve.
- [66] Il soumet trois décisions arbitrales⁶, toutes lues lors du délibéré.

⁶ *Syndicat de la Copropriété du 1274 Gilford, Montréal (Anouk Fournier) c. 153642 Canada Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* (Soreconi 070507001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre); *Bouchard et Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* (Soreconi 09062201, 22 juin 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre); *SDC 1191 Rue Panet et Les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation* (3 juin 2013, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

DÉCISION

[67] Le Tribunal d'arbitrage doit répondre aux questions suivantes:

[67.1] 1. Le Tribunal d'arbitrage peut-il décider que le Plan doit couvrir la problématique des Bénéficiaires car le contenu du Plan de garantie leur a été imposé, ce qui lui permettrait de mettre de côté des dispositions du *Règlement*?

[67.2] 2. La problématique dénoncée est-elle un vice majeur?

[67.3] 3. Les Bénéficiaires étaient-ils toujours couverts pour vice caché et si oui, la problématique est-elle un vice caché?

1. Plan de Garantie « imposé »

[68] Le Bénéficiaire a mentionné et plaidé à plusieurs reprises que le Plan de garantie lui avait été imposé (sous-entendu compris du Tribunal d'arbitrage: contenu non négocié/contrat d'adhésion), et que l'Administrateur qui gère le Plan devait indemniser ses dommages, tout comme un assureur doit couvrir une voiture en tout temps, même pour une simple égratignure, le Bénéficiaire n'a pas à attendre que la maison s'écroule sur sa tête pour pouvoir recevoir une indemnisation.

[69] Cette allégation de contrat d'adhésion a déjà été rejetée par la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt *Desindes*⁷: pour la Cour d'appel, le Plan de garantie n'est pas un contrat d'adhésion soumis aux règles de l'article 1432 du Code civil du Québec, mais un « contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur » (renvois omis):

[37] Mon désaccord se situe également au niveau de l'importance que le juge accorde au contrat de garantie [...] Le juge y voit [...] un contrat d'adhésion qui l'autorise, par application de la règle contenue à l'article 1432 C.c.Q., à laisser de côté les limites de couverture au motif qu'il peut interpréter le contrat « dans tous les cas en faveur de l'adhérent ».

[38] Avec égards pour l'opinion contraire, je suis d'avis que l'article 1432 C.c.Q. ne s'applique pas en l'espèce. Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats. [...]

[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante [**notre ajout** : l'Administrateur], elle est aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie. Cet élément de subordination est ce qui distingue la situation de l'appelante, en tant qu'administrateur d'un plan de garantie réglementé, de celle de la société publique dans l'arrêt *Hydro-Québec c.*

⁷ AZ-50285725, 15 décembre 2004.

Surma où notre Cour qualifiait de contrat d'adhésion le contrat de fourniture d'électricité. [...]

[70] La Cour d'appel du Québec réitère ce principe dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*⁸ :

[15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.

[71] À trois reprises, la Cour d'appel du Québec a statué que le *Règlement* était d'ordre public (voir le paragraphe [4] ci-haut).

[72] Vu les arrêts de la Cour d'appel du Québec, le Tribunal d'arbitrage se doit d'appliquer le *Règlement*, il ne peut pas juger au-delà des limites fixées par le Législateur, même si son contenu est « imposé » aux Bénéficiaires.

[73] Le Tribunal d'arbitral rejette la prétention des Bénéficiaires à ce sujet.

2. Vice majeur?

[74] Dans sa décision soumise à l'arbitrage, l'Administrateur déclare que la problématique dénoncée ne constitue par un vice majeur, ajoutant que seul le vice majeur était couvert au moment de la réclamation des Bénéficiaires.

[75] Le Bénéficiaire admet à plus d'une reprise que sa problématique n'est pas un vice majeur mais un vice caché qui doit être réparé.

[76] C'est à juste titre que le Bénéficiaire a reconnu que sa problématique ne présentait pas les caractéristiques d'un vice majeur.

[77] L'article 27(5) du *Règlement* renvoie à l'article 2118 du Code civil du Québec; Baudouin, juge de la Cour d'appel du Québec, écrit, quant aux conditions d'application de 2118 C.C.Q.⁹:

2-250. Mise en application. Outre les conditions relatives aux personnes visées et aux titulaires de la présomption, **trois autres éléments essentiels doivent être réunis** pour mettre en œuvre le régime de responsabilité prévue à l'article 2118 C.c. D'une part, il doit s'agir d'un ouvrage immobilier. D'autre part, l'ouvrage **doit avoir subi une perte** dans les cinq ans de la fin des travaux. Enfin, cette perte doit avoir été causée par un vice de conception, de construction, de réalisation ou encore par un vice de sol (p. 242 et 243)

2-272 Vice – La notion de perte est intimement liée à celle de vice, en ce que le défaut reproché doit être un **défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie**. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble se soit effectivement complètement écroulé. Est suffisante **une menace sérieuse et réelle d'effondrement**, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes

⁸ 2011 QCCA 56.

⁹ Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais Volume II – La Responsabilité professionnelle.

importantes, d'infiltrations d'eau, etc. Les tribunaux ont d'ailleurs parfois du mal à séparer ce type de vice, de celui, moins grave, indicateur de simples malfaçons, même si celles-ci peuvent entraîner un trouble de jouissance très sérieux pour le propriétaire. (p.257 et 258).

2-273. Extension. La jurisprudence a donné une **interprétation large** à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute **défectuosité grave** qui entraîne un inconvénient sérieux et **rend l'ouvrage impropre à sa destination**. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime [...] (p. 257, 258)

2-274. Perte partielle. En cas de perte **partielle**, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit **grave et sérieuse et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination**.

[78] Dans la décision arbitrale *Syndicat du 3411 au 3417 Avenue des Érables c. Devex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*¹⁰, notre collègue M^e Michel A. Jeannot, arbitre, écrit:

[14] Les parties sont de plus unanimes à l'effet que ce constat est une malfaçon, et/ou que ce constat est un vice caché, tout le litige résulte à savoir s'il s'agit ou non d'un vice majeur, puisque plus de trois (3) ans se sont écoulés depuis la réception des parties communes.

[15] Afin de faire droit à la demande des Bénéficiaires, je dois me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant.

[16] Les décideurs qui m'ont précédés ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation où il y a perte de l'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subis par l'ouvrage immobilier [*L'Assurance Mutuelle des Fabriques de Montréal c. Lorancon Inc. et al, C.S.Q. : 500-22-106949-053, sous la plume de l'Honorable Christian M. Tremblay, J.C.Q.*].

[17] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande et que ces derniers ont le fardeau de me convaincre.

[18] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y a danger d'écroulement de certaines parties.

¹⁰ SORECONI 061220001, 13 juin 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

[79] Dans l'affaire *Syndicat de copropriété 3667346 c. Habitations Trigone 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec*¹¹, notre collègue M^e Albert Zoltowski, arbitre, écrit:

[91] Cette notion de « perte de l'ouvrage » a déjà été interprétée par les auteurs et la jurisprudence. Selon cette interprétation la « perte de l'ouvrage » ne nécessite pas que tout le bâtiment doit s'écrouler.

[92] Selon les auteurs Rodrigue et Edward [*Chapitre intitulé La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards, La construction au Québec : Perspectives juridiques, Wilson & Lafleur 1998, p. 434*]:

« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. »

Voir aussi à cet effet les auteurs Beaudoin et Deslauriers. [*La responsabilité civile, 7^e Édition, volume 2, Jean-Louis Beaudoin et Patrice Deslauriers, par. 2-274*].

[93] De plus, selon les mêmes auteurs, l'expression « perte de l'ouvrage » englobe aussi une perte partielle du bâtiment en autant qu'il s'agisse d'une partie importante de ce dernier. Voici ce qu'ils écrivent à ce sujet [*M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards, cité au paragraphe [92]*]:

« Une simple perte partielle est suffisante lorsqu'il y a menace d'effondrement ou de fléchissement de certaines parties essentielles de l'ouvrage, ou encore de ses composantes essentielles. »

- [80] La preuve démontre que cette dalle de béton du garage ne fait que recouvrir le sol du garage, elle n'est pas partie de la structure de l'immeuble.
- [81] Il n'y a aucune fissure ou signe de mouvement ou dommage aux murs, aux cadrages de portes, à la fermeture des portes.
- [82] Il n'y a aucune preuve au dossier que la fissuration dans la dalle de béton du garage soit un signe d'un vice majeur qui entraîne le risque de voir le bâtiment résidentiel s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer, tomber ou fléchir en tout ou en partie.
- [83] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve à l'effet que leur immeuble soit atteint d'un vice majeur au sens des articles 27(5) du *Règlement* et de 2118 du Code Civil et le Tribunal ne peut accueillir une demande d'arbitrage sur ce point, même s'il mettait de côté l'admission du Bénéficiaire à l'effet que la problématique ne constituait pas un vice majeur.

¹¹ CCAC, S12-021301-NP, 6 août 2012, Me Albert Zoltowski, arbitre.

3. Couverture pour vice caché?

[84] Les Bénéficiaires affirment que leur bâtiment résidentiel est affecté d'un vice caché qui a causé la fissuration de la dalle de béton dans leur garage et que ce vice est couvert par le Plan de garantie administré par l'Administrateur, qui doit les indemniser et faire effectuer les réparations.

[85] Les articles 27(4) et 34(1) du *Règlement* dans leur version applicable au présent arbitrage se lisent ainsi:

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

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

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

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

[86] Le Tribunal doit se prononcer et décider si le droit des Bénéficiaires à la garantie pour vice caché existait toujours ou était éteint; dans l'affaire *Lallier c. Placements Falica inc.*¹², la Cour supérieure affirme ce qui suit:

[35] Le contrat de garantie et le Règlement comportent un délai de déchéance (plutôt que de prescription comme l'ont plaidé devant l'arbitre, Falica et l'APCHQ). En effet, l'article 3.3 du contrat de même que l'article 10.4 du Règlement prévoient que la garantie couvre la réparation des vices cachés découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment qui sont dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable qui ne peut excéder six mois de leur découverte, au sens de l'article 1739 du *Code civil du Québec*.

[36] Avec égard, l'article 2878 C.c.Q. est clair :

2878. Le tribunal ne peut suppléer d'office le moyen résultant de la prescription.

Toutefois, le tribunal doit déclarer d'office la déchéance du recours, lorsque celle-ci est prévue par la loi. Cette déchéance ne se présume pas; elle résulte d'un texte exprès

[37] Aussi, l'arbitre devait se prononcer sur cette question et décider si le droit du demandeur à la garantie existait toujours ou était éteint.

¹² 2012 QCCS 4227 31 août 2012, Hon. Alicia Soldevila, J.C.S.

[87] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes:

[87.1] les Bénéficiaires ont-ils encore le droit à la couverture du Plan de garantie pour vice caché alors que ce droit n'est pas reconnu par l'Administrateur dans sa décision et,

[87.1.1] vu l'article 27(4) du *Règlement*,

87.1.1.1. à quel moment la problématique a-t-elle été découverte et

87.1.1.2. la problématique a-t-elle été dénoncée dans le délai de six mois conformément aux articles 27(4) et 34(1) du *Règlement*;

[87.1.2] vu l'admission de l'Administrateur dans sa décision du 14 décembre 2015 à l'effet que la « situation » a été dénoncée selon les délais prévus au *Règlement*?

3.1 Vices cachés découverts dans les 3 ans suivant la réception du 23 janvier 2012?

[88] La date de réception des travaux est le 23 janvier 2012 (pièce A-2).

[89] La période de couverture de trois ans est une période de garantie fixée par le Législateur, elle n'est pas un délai de prescription¹³.

[90] Puisque les Bénéficiaires sont couverts le jour même de la réception du 23 janvier 2012, la période de couverture pour les vices cachés découverts suivant les trois ans de la réception se termine donc le 22 janvier 2015 à 23 h. 59' 59" (ou quand le jour du 22 janvier 2015 est révolu).

[91] L'article 2803 du Code civil débute ainsi :

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

¹³ Voir, *entre autres*, *Syndicat des copropriétaires de la rue Asselin et 9143-1718 Québec Inc. (Aldo Construction) et La Garantie Abritat* (Soreconi 121511001 19 avril 2013, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre): « Distinguer la notion de prescription en droit civil et le 5 ans de période de couverture de la Garantie [72] Il est essentiel pour le lecteur de distinguer (i) le concept de prescription au sens du droit civil et son application sur une responsabilité sous 2118 C.c.Q. et (ii) le calcul de la période de couverture de la Garantie en conformité du Règlement qui - malgré que ce calcul utilise les concepts de l'article 2118 C.c.Q., et de la prescription afin de déterminer un point de départ dans le cadre de la dénonciation, ou de la manifestation d'un vice graduel pour fixer celle-ci à l'intérieur d'une période de couverture - n'est pas équivalent et ne vise pas à déterminer prescription. Il est donc incorrect d'alléguer prescription lorsque l'on analyse les dispositions de l'article 27 du Règlement et réfère à une période de couverture de la Garantie cherchant à déterminer la découverte, apparition ou manifestation d'une malfaçon, selon le cas, pour ces fins. » Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, page 676 : « **2503.** Le point de départ de la durée de la garantie contre les malfaçons non apparentes est la réception de l'ouvrage. Si la date de réception de l'ouvrage coïncide avec la fin des travaux et que le client néglige ou refuse de les recevoir alors qu'ils sont complétés, la garantie pour les vices et malfaçons commence à partir du jour où le client aurait dû recevoir l'ouvrage, donc celui de la fin des travaux. Ce délai d'un an représente la durée de la garantie contre les malfaçons, mais ne constitue pas un délai de prescription ou de déchéance, empêchant l'exercice du recours, après ce délai d'un an. »

[92] Dans l'affaire *Colloccia Carmelina Colocchia – Guiseppe Borreggine c. Trilikon Construction et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁴ notre collègue M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, résume le droit applicable quand il s'agit de déterminer le point de départ de la découverte d'un vice ou d'une malfaçon

[46] En résumé, pour qu'il y ait « découverte » au sens de 1739 C.c.Q. et des dispositions applicables aux présentes, il est requis une connaissance d'un bénéficiaire prudent et averti qui agissant de façon diligente puisse soupçonner qu'une malfaçon ou vice est existante, ce qui requiert à tout le moins une indication suffisante d'un problème, et une connaissance que ce problème causera un préjudice certain.

[93] Notre collègue commente sa décision rendue dans *Colocchia* dans une autre décision impliquant une infiltration d'eau, *Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁵ :

[87] Divers éléments de l'affaire *Colocchia c. Trilikon* (citée ci-haut), décision de juillet 2010, ont aussi été plaidés. Cet arrêt a été rendu par le soussigné et certains des principes élaborés ou analysés trouvent application aux présentes, mais qu'il suffise de dire que la connaissance du bénéficiaire dans cette cause ne fut cristallisée que suite à une réalisation que le problème n'était pas ce qui avait été décrit comme 'étant un phénomène normal' tant par l'entrepreneur que sous la documentation de l'administrateur, mais un vice.

[94] À titre d'illustration, notre collègue Jean Morissette, arbitre, écrit, dans l'affaire *Diallo et 4176855 Canada Inc., et la Garantie d'Habitation du Québec Inc*¹⁶ :

[65] La preuve de l'expert-ingénieur n'est pas contredite à l'effet que pour une personne non-initiée au domaine de la construction, les pentes de terrain n'apparaissent pas une question importante. J'ajoute que l'inquiétude exprimée par madame Diallo dans son courriel du 28 juin 2010, pièce B-2, n'est pas la preuve qu'elle en connaissait la gravité et l'étendue. Selon la preuve, ce n'est qu'au moment des pluies torrentielles de juin 2011 qu'elle réalise l'étendue du problème. C'est à partir de ce moment que ce vice qui apparaît graduellement ne peut plus être caché.

[66] La date de l'inondation du 24 juin 2011 est le point de départ d'une connaissance de la gravité et l'étendue du vice qu'entraîne l'aménagement déficient. La dénonciation du 4 juillet 2011 est reçue par l'Administrateur le 8 août 2011, pièce A-3. Cette dénonciation effectuée dans les six (6) mois de l'événement qui permettait à la Bénéficiaire d'en soupçonner toute la gravité et l'étendue est valide. »

[95] En témoignage principal, le Bénéficiaire affirme qu'« après l'hiver 2015 j'ai commencé à me poser des questions car la fissure s'ouvrait de plus en plus ».

[96] Lors de son contre-interrogatoire, le Bénéficiaire a affirmé avoir constaté une ouverture plus grande de la fissuration en janvier 2015, sans préciser de date

¹⁴ CCAC S09-231001-NP, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, 30 juillet 2010.

¹⁵ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre.

¹⁶ GAMM 2012-13-001, Jean Morissette, arbitre.

précise ou jour du mois, alors que janvier compte 31 jours et que la période de couverture pour vice caché de trois ans se terminait le 22 janvier 2015.

- [97] Lors du contre-interrogatoire, le procureur de l'Administrateur a posé plusieurs questions (et le soussigné a fait de même par la suite) pour déterminer le jour du mois, ou la période du mois, était-ce plus près des Fêtes de Noël/Jour de l'an, ou plus tard dans le mois, le Bénéficiaire n'a pas précisé.
- [98] Le Tribunal d'arbitrage est un tribunal civil, et le fardeau de la preuve n'est pas, hors de tout doute raisonnable, mais bien, la balance des probabilités, tel que le stipule l'article 2804 du Code civil:

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

- [99] De même, dans l'affaire *Béatrice Radulescu Groupe AXXCO Inc et La Garantie Habitation du Québec Inc*¹⁷, notre ancien collègue et aujourd'hui juge à la Cour du Québec Jeffrey Edwards écrit :

[53] Conformément aux motifs exprimés ci-dessus, la Bénéficiaire a déchargé ce fardeau de preuve selon la balance des probabilités (à noter que le fardeau « de hors de tout doute raisonnable », tel qu'utilisé par le conciliateur - inspecteur dans la Décision de l'Administrateur est erroné) à cet égard.

- [100] La couverture de trois ans pour vice caché se termine pour des vices découverts au plus tard, à la fin du jour du 22 janvier 2015 et dénoncés au plus tard, six mois après leurs découvertes.

- [101] Sur la base de la balance des probabilités,

[101.1] comme le mois de janvier a 31 jours,

[101.2] qu'il y a plus de probabilités que la problématique fut découverte au cours des 22 premiers jours que lors des 9 derniers,

le Tribunal d'arbitrage aurait bien pu venir à la conclusion que les Bénéficiaires avaient rempli leur fardeau de preuve à l'effet que la problématique a été découverte, selon la balance des probabilités et des statistiques, à l'intérieur de la période de couverture pour vice caché, soit du 1^{er} au 22 et non, du 23 au 31 janvier inclusivement.

- [102] Toutefois, vu l'absence de preuve du respect du délai de dénonciation de six mois, l'application de cette méthode (nombre de jours où c'est dans le délai versus

¹⁷ (GAMM 2010-12-001, 20 septembre 2010, Me Jeffrey Edwards, arbitre). Voir aussi, entre autres, *Lynda Bérubé et Entrepreneur Général J.C.C. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs Inc. de l'APCHQ* (GAMM 2009-02-001, 16 avril 2010, Me Bernard Lefebvre, arbitre), paragraphes [34] et [35] [34] À remarquer que l'administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires non pas à cause de l'inexistence d'infiltrations d'eau mais - expressément affirmé à l'arbitrage - c'est parce que les bénéficiaires n'ont pas prouvé hors de tout doute raisonnable que les travaux en question avaient été exécutés par l'entrepreneur. [35] Sur le fardeau de preuve des bénéficiaires en l'espèce, il est utile de rappeler que ce fardeau est celui de la prépondérance de preuve. La décision de l'administrateur basée sur l'exigence d'une preuve hors de tout doute est erronée à sa base [...]

nombre de jours où c'est hors délai) amène à rejeter la réclamation, tel qu'explicité ci-après.

3.2 Lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte?

[103] 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.

[104] En comptant à reculons à partir de la première dénonciation effectuée dans le présent dossier le 13 juillet 2015, le premier jour de la découverte doit être le 13 janvier 2015 (et pas avant) déterminé selon l'article 2879 C.c.q.:

Art. 2879. Le délai de prescription se compte par jour entier. Le jour à partir duquel court la prescription n'est pas compté dans le calcul du délai. La prescription n'est acquise que lorsque le dernier jour du délai est révolu. [...]

[105] La référence à l'article 2879 C.c.q. est établi, entre autres, par la Cour d'appel du Québec dans *Morin c. Simard*¹⁸:

[31] Le Code civil du Québec, à son préambule, énonce clairement la primauté des dispositions que l'on y retrouve, à moins d'exceptions expressément stipulées dans d'autres textes de lois statutaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce:

Le Code civil du Québec régit, en harmonie avec la Charte des droits et libertés de la personne et les principes généraux du droit, les personnes, les rapports entre les personnes, ainsi que les biens.

Le code est constitué d'un ensemble de règles qui, en toutes matières auxquelles se rapportent la lettre, l'esprit ou l'objet de ses dispositions, établit, en termes exprès ou de façon implicite, le droit commun. En ces matières, il constitue le fondement des autres lois qui peuvent elles-mêmes ajouter au code ou y déroger.

[32] Les commentaires du ministre de la Justice viennent également préciser le second alinéa du préambule dans les termes suivants :

Le second alinéa établit la portée du Code Civil comme fondement du droit privé et sa position privilégiée dans l'ensemble de notre système législatif. L'un des objectifs de cet alinéa est de favoriser une interprétation dynamique du Code civil, ainsi que le recours à ses dispositions pour interpréter et appliquer les autres lois et en combler les lacunes, lorsque ces lois portent sur des matières ou font appel à des notions ou institutions qui ressortissent au Code civil.

[...]

[34] Je suis donc d'accord avec les instances précédentes que l'article 2879 du Code civil du Québec doit recevoir application en l'espèce:

2879. Le délai de prescription se compte par jour entier. Le jour à partir duquel court la prescription n'est pas compté dans le calcul du délai. [...]

[35] D'ailleurs, cette philosophie exprimée à l'article 2879 n'est pas la seule manifestation de l'intention du législateur en ce qui concerne la computation des délais en droit civil et en droit commun. Le même concept se retrouve à l'article 8.1 du Code de procédure civile.

¹⁸ 2010 QCCA 2302.

[106] Comme le soussigné le rappelait dans l'affaire *Abdellatif Bensari c. Les Constructions M.C. et La Garantie Qualité Habitation*¹⁹, le délai de six mois est un délai de déchéance (note : l'article 10 est l'équivalent de l'article 27 pour les bâtiments résidentiels qui ne sont pas des copropriétés):

[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^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 déchéance²⁰

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.

[107] Dans l'affaire *Domaine c. Construction Robert Garceau Inc. et la Garantie Qualité Habitation*²¹, 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)

[108] Dans la détermination de la date de dénonciation, le Tribunal d'arbitrage rappelle d'abord que l'article 34(1) du *Règlement* dit spécifiquement que la dénonciation est faite à l'entrepreneur avec copie à l'administrateur:

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

1° dans le délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans, selon le cas, le bénéficiaire **dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet**

¹⁹ Soreconi 100508001, 26 novembre 2010, M^e Roland-Yves Gagné, arbitre.

²⁰ *La prescription civile*, 7e édition, 2007, Éditions Yvon Blais, Cowansville, p. 1219, I-1447

²¹ CCAC S13-091201-NP, 16 juillet 2014, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

[109] La preuve explique (le soussigné n'emploie pas ici, le mot « justifie », puisqu'il n'a pas à rendre de décision sur ce point) pourquoi les Bénéficiaires ont écrit directement à l'Administrateur, lettre reçue par ce dernier le 13 juillet 2015; le Bénéficiaire a témoigné à l'effet:

[109.1] qu'il savait que l'Entrepreneur avait quitté le chantier en 2014;

[109.2] qu'il s'attendait à ce que l'Administrateur avise directement l'Entrepreneur de sa dénonciation;

[109.3] de plus, qu'il le croit en faillite; le Tribunal ignore ce point puisqu'aucune preuve n'a été faite à ce sujet.

[110] Vu la conclusion à laquelle il en arrive à supposer qu'il devait partir du 13 juillet 2015, le Tribunal a utilisé au paragraphe précédent le mot « explique » et non « justifie » puisqu'il n'a pas à se prononcer si cette dénonciation directe était justifiée et valide en vertu du *Règlement* sur la base de l'impossibilité d'agir autrement (à supposer ce que cette base fût recevable en fait et en droit) ou autres bases applicables.

[111] Un avis de dénonciation valide en vertu du *Règlement* (article 27 (4)) doit être produit au plus tard, six mois après la découverte du vice.

[112] Cet avis à l'Administrateur seulement reçu le 13 juillet 2015, à supposer qu'il fût conforme, devait donc être produit suite à une découverte survenue pas avant le 13 janvier 2015 (6 mois, voir l'article 2879 C.c.q. cité au paragraphe [104] ci-haut).

[113] La preuve au dossier ne permet au Tribunal d'arbitrage d'en arriver à la conclusion que la découverte a eu lieu pas avant le 13 janvier (pour le respect de la période d'un avis de 6 mois) et pas après le 22 janvier 2015 (pour le respect de la période couverture de trois ans).

[114] Considérant la décision de l'Administrateur à l'effet que seul le vice majeur était encore couvert, décision pour laquelle ils ont demandé l'arbitrage, les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver

[114.1] que le vice caché a été découvert pendant la période de couverture des vices cachés du Plan de garantie et

[114.2] que leur dénonciation, suivant la procédure prévue au *Règlement*, était effectuée au plus tard dans les six mois de la découverte,

et ils n'ont pas fait cette preuve.

[115] La probité et l'honnêteté du Bénéficiaire quant au jour ou la période du mois de janvier 2015 l'honorent, mais le Tribunal d'arbitrage ne peut pas inférer des faits d'une absence de preuve d'une partie qui doit se décharger de son fardeau de preuve selon l'article 2803 du Code civil.

[116] 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.

[117] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*²²:

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie. (nos soulignés)

[118] La méthode de la balance des probabilités quant au nombre de jours de couverture versus le nombre de jours de non couverture, à supposer qu'elle fût ici admissible vu l'absence de preuve, qu'il y a 22 jours en janvier de couverture pour vice caché et 9 jours de couverture échue, pouvant amener à conclure qu'il est plus probable qu'il y ait eu une découverte du 1^{er} au 22 janvier inclusivement, à un effet contraire quant à la preuve du délai de dénonciation, car la période du 13 au 22 janvier compte moins de jours que la période du 1^{er} au 12.

[119] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour ajouter des éléments de preuve inexistant dans le but de 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.

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

[120.1] l'affaire *Kwok et Tang* qui implique le même Entrepreneur que celui objet de la présente décision, citée au paragraphe [33.1] ci-haut, notre collègue M^e Tibor Holländer, arbitre, écrit:

[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.

[120.2] la décision de notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, dans *Castonguay et al et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Construction Serge Rheault Inc.*²³:

[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.

²² 2007 QCCS 4701, Hon. Michèle Monast, J.C.S.

²³ (GAMM 2011-12-009, 6 octobre 2011, Me Johanne Despatis, arbitre).

[121] Qui plus est, dans l'affaire *Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle*²⁴, alors que le *Règlement* (articles 36 et 120) prévoit que la décision arbitrale est finale et sans appel, la Cour supérieure a annulé une décision arbitrale qui avait conclu « je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois »:

[77] L'arbitre a conclu que la preuve ne lui permettait pas de déterminer si la réclamation avait ou non été dénoncée dans le délai de six mois.

[78] La preuve à ce sujet est la suivante :

[79] La demanderesse durant l'année 2002 est appelée à réparer une fissure dans l'immeuble. Aucune objection n'a été formulée à l'encontre de cette preuve qui relève du oui-dire et qui découle du témoignage de la mise en cause Josée Raymond.

[80] Le 15 août 2003 Inspec-Sol inspecte l'immeuble et le 23 septembre 2003 transmet une lettre adressée à la demanderesse avec copie à Madame Keller accompagnant son rapport. Celui-ci fait mention de l'existence de dommages apparus sur le bâtiment quelque temps après sa construction (fissures, affaissement) et la présence d'indices de mouvement tels que des fissures, concentrées dans le secteur de la cage d'escaliers intérieurs et de la dalle de plancher au sous-sol.

[81] Enfin le rapport conclut à la présence d'un problème de capacité portante des sols et de charge excessive sur les semelles des murs de fondation en particulier sous le mur de façade.

[82] Au mois de février 2005 Madame Keller transmet à la demanderesse une expertise effectuée par la firme D D'Aronco et associés Inc. qui confirme l'existence du problème de structure constaté par Inspec-Sol.

[83] Le 7 mars 2005 un premier avis est transmis à la Garantie.

[84] Finalement lors de la séance d'arbitrage l'ingénieur Michel Provencher, à titre d'expert, témoigne à l'effet que [31] :

29. «...dans un cas comme celui-ci, les vices apparaissent graduellement et il est difficile de dire quand ils se sont manifestés pour la première fois. Une fissure lorsqu'elle se produit peut paraître anodine et sans conséquence et donc on ne la rapporte pas. Ce n'est que plus tard, quand la fissure s'élargit ou devient plus longue, qu'elle peut être considérée comme un vice important de la gravité visée par l'article 2118 du Code civil et de ce fait nécessite dénonciation. Il en va de même pour les affaissements, qui eux sont encore plus difficiles à percevoir.»

²⁴ 2008 QCCS 3274 (15 juillet 2008, Hon. Hélène Langlois, J.C.S.). Voir aussi *Spooner c. Fournier* 2009 QCCS 1652 (17 avril 2009, Hon. Chantal Massé, J.C.S.): [29] Il s'agit ici d'un cas où la conclusion de fait de l'arbitre est contraire à la preuve ou nullement possible en fonction de la preuve faite, ce qui justifie la révision judiciaire.

[85] La preuve n'établit pas que le vice signalé à la demanderesse en 2002 a atteint un degré tel qu'il correspond à un vice de la nature de ceux visés à l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[86] Le fait qu'une copie de la lettre du 23 septembre 2003 aurait été transmise à Madame Keller ne prouve pas la réception de cette lettre et du rapport.

[87] Toutefois la lettre datée du 28 février 2005 adressée par Madame Keller à la demanderesse démontre qu'elle est à un moment donné informée du contenu du rapport d'Inspec-Sol. Elle démontre aussi qu'à cette date alors qu'elle détient le rapport de son expert, elle connaît l'importance des vices et les dénonce à la Garantie.

[88] Madame Keller n'a pas témoigné et, en l'absence de son témoignage, la preuve demeure imprécise quant au moment où elle est informée pour la première fois que l'immeuble est affecté de vices de la nature de ceux qui devaient être dénoncés à la Garantie.

[89] L'arbitre, en décidant que la preuve est insuffisante pour lui permettre de conclure que le délai de six mois n'a pas été respecté, ne rend pas une décision déraisonnable.

[90] Il reste à déterminer si la conclusion suivante est raisonnable[32]:

Quoi qu'il en soit, je ne sais toujours pas aujourd'hui si le délai de dénonciation a été dépassé ou non et ainsi je ne peux pas rejeter la réclamation des Bénéficiaires pour cause de dépassement du délai de 6 mois prescrit à l'article 3.4 du contrat de garantie pour faire la dénonciation du vice auprès de l'Administrateur.

[91] L'article 2803 du *Code civil du Québec* énonce :

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

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

[92] L'arbitre, lorsqu'il conclut que les mis en cause n'ont pas à subir les conséquences du manque de preuve relativement à la dénonciation des vices dans le délai de six mois, crée un renversement du fardeau de preuve allant à l'encontre de cette disposition et impose à la demanderesse un fardeau de preuve qu'elle n'a pas.

[93] Cela rend la décision déraisonnable.

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

[...] ANNULE la décision arbitrale rendue par Henri P. Labelle le 5 avril 2007 et rectifiée le 23 avril 2007. [...]

3.3 Absence de contestation du délai de dénonciation

[122] Le Bénéficiaire plaide que dans sa décision, l'Administrateur affirme qu'il ne met pas en cause le délai de dénonciation:

« Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 10.5 du *Règlement* [...] ».

[123] L'Inspecteur affirma à l'audience:

[123.1]qu'il avait seulement écrit une formule d'usage,

[123.2]qu'il voulait dire que la situation avait été dénoncée pendant le délai de garantie de cinq ans pour vice majeur et

[123.3]qu'il ne s'est pas prononcé sur le délai de dénonciation,

ce à quoi le Tribunal d'arbitrage a répondu à l'audience qu'il s'agissait néanmoins d'une admission qui faisait partie de sa décision.

[124] Si cela est nécessaire, le Tribunal d'arbitrage rappelle que:

[124.1]l'article 27 du *Règlement*, équivalent pour les bâtiments résidentiels détenus en copropriété de l'article 10 cité par l'Administrateur, réfère à un délai de couverture pour la découverte du vice et à un délai de dénonciation du même vice;

[124.2]les articles 27(4) et 34(1) du *Règlement* applicables au présent arbitrage se lisent ainsi:

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

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

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

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

[124.3]l'article 34 du *Règlement* « s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 27 »; il doit donc être lu avec cet article;

[124.4]à l'article 27, il y a une différence entre le « délai de découverte » du vice caché (3 ans) et le « délai de dénonciation » (6 mois) puisque l'article 27 réfère aux deux délais;

[124.5] le « délai de garantie d'un, 3 ou 5 ans » contenu à l'article 34 réfère au premier délai de découverte d'un (1) (malfaçon), 3 (vice caché) ou 5 (vice majeur) ans, et non, au deuxième, le délai de dénonciation de six mois;

[124.6]le vice caché découvert dès le premier mois suivant la réception des travaux devra être dénoncé selon la procédure de l'article 34 au plus tard au septième mois suivant la réception (à la date près, délai de dénonciation 6 mois) à défaut de quoi, le droit à la réparation du vice caché est déchu;

[124.7] le vice caché découvert à « 3 ans moins un jour » suivant la réception des travaux, doit être dénoncé selon la procédure prévue à l'article 34 au plus tard dans un délai qui ne peut excéder six mois de la découverte pour avoir droit à la réparation du vice caché, dénonciation qui peut donc avoir lieu après les trois ans suivant la réception des travaux mais impérativement dans un délai qui ne peut excéder 6 mois de la découverte survenue à l'intérieur du délai de trois ans;

[124.8] les principes exposés ci-haut ont déjà été établis en 2005 par notre confrère Michel Chartier, arbitre, dans *Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentielles Neuf de l'APCHQ*²⁵ (les articles 10 et 18 de la décision sont les équivalents des articles 27 et 34 dans la présente):

D'une part, devant deux (2) dispositions d'une même loi ou d'un même règlement, il faut les interpréter de manière à les réconcilier et de manière à ce que chaque disposition ait un sens. [...] De l'opinion du Tribunal d'arbitrage, l'intention du législateur était d'accorder une telle protection tant à celui qui découvre les vices le premier jour suivant la réception de l'ouvrage qu'à celui qui découvre les vices le jour fatidique avant l'expiration du délai de trois (3) ans. Au surplus, l'article 18 du *Règlement* est une disposition de nature procédurale et non une disposition de droit substantif. En conséquence, les Bénéficiaires devaient dénoncer les vices dans les six (6) mois de la découverte desdits vices et ce, dans la mesure où ladite découverte survient dans les trois (3) ans de la réception de l'ouvrage. Interpréter le *Règlement* dans le sens proposé par l'Administrateur voudrait notamment dire que celui qui découvre le vice le dernier jour de la période de trois (3) ans n'aurait, en fait, aucune protection, car il lui serait factuellement impossible de faire la dénonciation dans les délais. [...]

[125] Après mûres réflexions, et *seulement* pour le motif que la mauvaise version du *Règlement* a été utilisée par l'Inspecteur, le Tribunal en vient à la conclusion qu'il ne peut pas baser sa propre décision sur une admission de l'Administrateur basée sur la version 2015 de l'article 10.5 du *Règlement* alors que la version 2015 n'est pas applicable aux Bénéficiaires.

[126] En effet, dans sa décision du 14 décembre 2015, l'Administrateur se base sur un texte non pertinent aux Bénéficiaires, soit la version **amendée en vigueur le 1^{er} janvier 2015** de l'article 10(5) du *Règlement* et qu'il cite dans sa décision, comme suit:

« Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 10.5 du *Règlement* [...] ».

« 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 :

5^e 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

²⁵ Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, arbitre.

l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

[127] Cette version amendée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 ne mentionne pas de délai de déchéance maximal de six mois.

[128] Lors de l'achat de leur unité, les Bénéficiaires étaient couverts par les dispositions d'un contrat de garantie qui reproduit les dispositions, non pas des alinéas 10(4) et 10(5) version amendée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, mais des alinéas 27(4) et (5) du *Règlement* version avant l'amendement du 1^{er} janvier 2015, qui mentionne spécifiquement un délai qui ne peut excéder six mois:

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

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

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux des parties communes ou, lorsqu'il n'y a pas de parties communes faisant partie du bâtiment, de la partie privative et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel **ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance** du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[129] Le Tribunal d'arbitrage reprend ici ses motifs énoncés dans 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*²⁶.

[130] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'à défaut de dispositions transitoires exprimées par le Législateur, le nouvel article 27 du *Règlement* tel qu'amendé n'est pas applicable pour le contrat de construction objet du présent arbitrage, conclu entre des particuliers avant l'entrée en vigueur du nouvel article le 1^{er} janvier 2015.

[131] Le 5 août 2010, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont conclu un contrat appelé « Preliminary contract and guarantee contract (condominium) », l'Entrepreneur a accepté de leur construire un bâtiment résidentiel pour un prix précis, et les Bénéficiaires ont payé un montant précis, à même le prix payé, pour obtenir la couverture du Plan de garantie géré par l'Administrateur, selon le *Règlement* d'ordre public alors en vigueur:

(extraits du contrat du 5 août 2010, pièce A-1)

5. Any clause of this guarantee contract that is irreconcilable with the regulation is void.

²⁶ 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.

6. In case of discrepancy between the text of these presents and that of the regulation, the regulation shall have precedence.

[132] Le *Règlement* alors en vigueur « gouvernait le contenu des plans de garantie et des contrats qu'offre l'entrepreneur ». Dans l'affaire *La Garantie habitation du Québec c. M*²⁷, la Cour supérieure écrit:

3. La Loi sur le bâtiment, (L.Q. ch. B-1.1), oblige les entrepreneurs à détenir une licence et à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de leurs obligations légales et contractuelles pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel. C'est le « Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs », (B-1.1, R. 0.2), qui gouverne le contenu des plans de garantie et des contrats qu'offre l'entrepreneur. Le contrat de garantie comporte des mentions obligatoires quasi identiques à celles du règlement, bien qu'avec une numérotation différente. (nos soulignés)

[133] Il n'y a aucune disposition précise dans le *Règlement* amendé en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 qui stipule que l'article 27 amendé est applicable aux contrats de construction et de garantie conclus avant cette date.

[134] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère que, faute de disposition précise à ce sujet de la part du Législateur, il ne peut ajouter cette disposition au *Règlement*.

[135] Si le Législateur, par action ou par omission, ne dit pas que son *Règlement* en vigueur le 1^{er} janvier 2015 change le contenu de contrats entre particuliers, soit les Bénéficiaires, l'Entrepreneur, l'Administrateur, signés avant le 1^{er} janvier 2015, le soussigné considère qu'il ne revient pas au Tribunal d'arbitrage d'en changer le contenu.

[136] L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité en cas de silence du Législateur pour interpréter le *Règlement*.

[137] Le Tribunal d'arbitrage soussigné considère qu'il serait contre l'équité pour les parties en présence d'essayer d'interpréter l'article 27 du *Règlement* pour ajouter des dispositions de rétroactivité non stipulées par le Législateur, car il considère qu'il serait contre l'équité de changer

[137.1] le contenu des obligations de l'Administrateur, alors qu'il a accepté de couvrir les Bénéficiaires selon un *Règlement* d'ordre public en échange d'un prix précis;

[137.2] le contenu des obligations de l'Entrepreneur, alors qu'il a accepté de construire un bâtiment résidentiel neuf selon un *Règlement* d'ordre public en échange d'un prix précis.

[138] Le soussigné fait siens les motifs de notre collègue Jean Morissette détaillés dans l'affaire *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat*²⁸, mais quant à la non rétroactivité du nouvel article 27 du *Règlement* dans le présent dossier seulement (contrat de construction signé en

²⁷ *La Garantie habitation du Québec c. M*, REJB 2002-33076 (Denis Desrochers, j.c.s.).

²⁸ GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre.

2010, réception des travaux en 2012) puisque c'est le seul point que le soussigné ait à trancher.

[139] Le Tribunal réfère, parmi d'autres, aux trois récentes décisions suivantes, au même effet:

[139.1] dans sa décision du 12 février 2016, dans *Hui Jun Jane Zhao, et Nghua Zhou c. Les Habitations Bouladier et Raymond Chabot Administrateur provisoire es qualité d'administrateur provisoire du Plan de garantie La Garantie Abritat Inc.*, notre collègue M^e Philippe Patry, arbitre, écrit être d'accord avec notre position:

[24] In paragraph 459 of his decision, Arbitrator Roland-Yves Gagné explained that the new Section 124 of the *Plan* did not apply because the construction contract as well as the guarantee contract concluded between the Beneficiaries and the Contractor were concluded before the entry into force of the new subsection on January 1, 2015.

[25] I agree with this reasoning;

[139.2] dans sa décision du 15 février 2016, *SDC de copropriété Hameau des Pins Phase 3 c. 9273-7691 Québec Inc LA GARANTIE Habitation Inc*²⁹ dans un cas de réception des travaux le 11 novembre 2011 et décision de l'Administrateur du 13 juillet 2015, notre collègue Alcide Fournier, arbitre, utilise sans discussion la version de l'article 27 du *Règlement* en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015;

[139.3] dans sa décision du 5 octobre 2015 dans *Espinosa c. 3858081 Canada Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.*³⁰, notre collègue Claude Dupuis, arbitre, écrit (la date de la décision de l'Administrateur soumise à l'arbitrage n'est pas indiquée, mais comme la dénonciation eut lieu en décembre 2014, selon toute logique, la décision de l'Administrateur a été rendue en 2015):

[28] Je cite ci-après l'article 10.5° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en vigueur à l'époque de la signature du contrat.

[140] Le Tribunal d'arbitrage considère qu'il ne peut pas rejeter une décision de l'Administrateur quant à la non couverture pour vice caché en concluant que ce dernier aurait fait une admission qu'une dénonciation fut reçue dans les délais, car

[140.1] l'admission repose sur la mauvaise version non applicable du *Règlement* qui ne mentionne pas de délai maximal de six mois, et

[140.2] le *Règlement* est d'ordre public.

²⁹ Soreconi 151108001, 15 février 2016, Alcide Fournier, arbitre.

³⁰ (GAMM 2015-16-003, 5 octobre 2015, Claude Dupuis, arbitre).

Conclusion quant à la couverture pour vice caché

[141] Considérant

[141.1] l'article 2803 du *Code civil du Québec* selon lequel les Bénéficiaires avaient le fardeau de prouver la découverte du vice avant la fin du jour du 22 janvier 2015 et de prouver avoir dénoncé ce vice à l'intérieur d'un délai de six mois de sa découverte;

[141.2] que les Bénéficiaires n'ont pas prouvé, ni même allégué, que la découverte de la problématique ne fut pas avant le 13 janvier (pour le délai de six mois) et pas après le 22 janvier (pour la couverture de trois ans), et que le Tribunal d'arbitrage ne peut faire appel à l'équité pour mettre de côté leur fardeau de la preuve,

[141.3] qu'au moment de la réception de la dénonciation adressée seulement à l'Administrateur (et non à l'Entrepreneur malgré les dispositions de l'article 34(1) du *Règlement*) et reçue par l'Administrateur le 13 juillet 2015, le Plan de garantie était dans la quatrième année de couverture;

[141.4] qu'en la quatrième année de couverture, les vices cachés ne sont plus couverts, seuls les vices majeurs le sont;

le Tribunal d'arbitrage conclut que leur avis de dénonciation pour vice caché, à supposer qu'il fût jugé recevable malgré les termes de l'article 34 du *Règlement*, était tardif et leur recours en vice caché, déchu et, pour cette raison, non recevable.

[142] Le Tribunal d'arbitrage rejette donc la réclamation des Bénéficiaires pour vice caché contre l'Administrateur, sur la seule base qu'il n'est plus couvert par l'Administrateur.

Réserve des droits

[143] Le Tribunal rappelle la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeanniot*³¹:

[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.

[144] Dans la décision arbitrale *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*³², alors que l'administrateur avait admis l'existence d'un vice (ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier), mais dénoncé hors les délais, notre collègue M^e Johanne Despatis, arbitre, écrivait :

³¹ 2009 QCCS 909 (Hon. Johanne Mainville, J.C.S.).

³² GAMM 2009-09-0003 28 janvier 2010, Me Johanne Despatis, arbitre.

[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.

[145] 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

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

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

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

[147] Chaque cas est un cas d'espèce.

[148] Vu tous les faits énoncés ci-haut, dont beaucoup sont très particuliers, 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.

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 14 décembre 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 8 avril 2016



M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, 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.

Johnson Sui Yin Kwok et 9181-5712 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (CCAC S14-080101-NP, 5 octobre 2015, Me Tibor Holländer, 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 Inc. (Soreconi 070507001, 14 mars 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

Bouchard et Guillemette c. Les Constructions M. & E. Godbout Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (Soreconi 09062201, 22 juin 2010, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

SDC 1191 Rue Panet et Les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation (3 juin 2013, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais Volume II – La Responsabilité professionnelle.

Syndicat du 3411 au 3417 Avenue des Érables c. Devex et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (SORECONI 061220001, 13 juin 2007, Me Michel A. Jeannot, arbitre).

Syndicat de copropriété 3667346 c. Habitations Trigone 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec (CCAC, S12-021301-NP, 6 août 2012, Me Albert Zoltowski, arbitre).

M^e Sylvie Rodrigue et M^e Jeffrey Edwards, *La construction au Québec : Perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur 1998

Lallier c. Placements Falica inc., 2012 QCCS 4227 31 août 2012, Hon. Alicia Soldevila, J.C.S.

Syndicat des copropriétaires de la rue Asselin et 9143-1718 Québec Inc. (Aldo Construction) et La Garantie Abritat (Soreconi 121511001 19 avril 2013, Me Jean-Philippe Ewart, arbitre).

Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2005.

Colloccia Carmelina Colocchia – Guiseppe Borreggine c. Trilikon Construction et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (CCAC S09-231001-NP, Me Jean Philippe Ewart, arbitre, 30 juillet 2010).

Syndicat de copropriété Le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ (CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Me Jean Philippe Ewart, Arbitre).

Béatrice Radulescu Groupe AXXCO Inc et La Garantie Habitation du Québec Inc (GAMM 2010-12-001, 20 septembre 2010, Me Jeffrey Edwards, arbitre).

Lynda Bérubé et Entrepreneur Général J.C.C. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs Inc. de l'APCHQ (GAMM 2009-02-001, 16 avril 2010, Me Bernard Lefebvre, 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, 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, Me Michel A. Jeannot, 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, Me Johanne Despatis, arbitre).

Habitations Sylvain Ménard inc. c. Labelle 2008 QCCS 3274 (15 juillet 2008, Hon. Hélène Langlois, J.C.S.).

Spooner c. Fournier 2009 QCCS 1652 (17 avril 2009, Hon. Chantal Massé, J.C.S.).

Guerrera c. Les Constructions Naslin et La Garantie des Bâtiments Résidentiles Neuf de l'APCHQ (Soreconi 050317002, 17 juin 2005, Michel Chartier, 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, Me 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).

La Garantie habitation du Québec c. M REJB 2002-33076 (Denis Desrochers, J.C.S.).

Hui Jun Jane Zhao, et Nghua Zhou c. Les Habitations Bouladier et Raymond Chabot Administrateur provisoire es qualité d'administrateur provisoire du Plan de garantie La Garantie Abritat Inc. (CCAC S15-061601-NP 12 février 2016, Me Philippe Patry, arbitre).

SDC de copropriété Hameau des Pins Phase 3 c. 9273-7691 Québec Inc La Garantie Habitation Inc (Soreconi 151108001, 15 février 2016, Alcide Fournier, arbitre).

Espinosa c. 3858081 Canada Inc. et la Garanite Habitation du Québec Inc. (GAMM 2015-16-003, 5 octobre 2015, Claude Dupuis, 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, Me Johanne Despatis, arbitre).