

**ARBITRAGE SELON LE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, version r. 02)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CCAC S18-012202-NP

**Syndicat des copropriétés
des Condos de la Côte**

c.

Construction Belgamme (2004) Inc.

Et :

**Raymond Chabot Administrateur Provisoire
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire
du plan de garantie de
La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.**

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	M ^e Mark Savard Monsieur Jean Falardeau
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	M ^e Marc Baillargeon Monsieur Jacques Laliberté
Date de l'audience :	18 juin 2018
Date de la décision :	9 juillet 2018

DESCRIPTION DES PARTIES

Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte
a/s M^e Mark Savard
Centre Légal Fleury s.e.n.c.
1670 est, rue Fleury
Montréal, Qc.
H2C 1S8

Construction Belgamme (2004) Inc.

M^e Marc Baillargeon
Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333 Place des Roseraies, 3^{ème} étage
Anjou, Qc.
H1M 2X6

PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- PIÈCE A-1 : Déclaration de copropriété en date du 4 septembre 2008;
- PIÈCE A-2 : Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment en date du 19 février 2009;
- PIÈCE A-3 : Formulaire d'inspection préreception en date du 18 mars 2009;
- PIÈCE A-4 : Lettre de nomination d'un représentant en date du 26 novembre 2009;
- PIÈCE A-5 : Décision de l'administrateur et lettres en date du 10 décembre 2012;
- PIÈCE A-6 : Lettre pour envoi du reçu-quittance et chèque pour signature;
- PIÈCE A-7 : Reçu-quittance signé en date du 31 décembre 2012;
- PIÈCE A-8 : Courriel de Jean Falardeau en date du 31 août 2017;
- PIÈCE A-9 : Lettre de Me Marc Baillargeon adressée au SDC Condos de la Côte en date du 20 décembre 2017;
- PIÈCE A-10 : Demande d'arbitrage en date du 5 février 2018 (note : la demande est du 22 janvier 2018).

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :
(note : la pièce P-11, le courriel est du 31 août 2017 et non, 2018)



- PIÈCE P-1 :** Condo 108 A1 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-2 :** Condo 108 A2 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-3 :** Condo 108 A3 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-4 :** Condo 108 B1 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-5 :** Condo 108 B2 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-6 :** Condo 108 B3 : Certificat d'enregistrement et formulaire d'inspection préreception;
- PIÈCE P-7 :** Plainte du 12 novembre 2009, adressée au constructeur;
- PIÈCE P-8 :** Décision de l'administrateur du 7 juin 2010, Marc-André Savage;
- PIÈCE P-9 :** Lettre du 30 août 2010 de Monsieur Savage;
- PIÈCE P-10 :** Décision originale du 10 décembre 2012, Monsieur Savage;
- PIÈCE P-11 :** Correspondance à l'administrateur, courriels des 31 août 2018 et novembre 2017;
- PIÈCE P-12 :** Avis de faillite du constructeur Bellegave;
- PIÈCE P-13 :** Rapport d'expertise structurale de Jinca Expert-conseil.
- PIÈCE P-14 :** Réclamation du 20 septembre 2011 reçue par l'Administrateur le 21 septembre 2011;
- PIÈCE P-15 :** Soumission de Rocket Hammer.

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier à la suite d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire/Syndicat, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial le 22 janvier 2018 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 5 février 2018.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] Lors de la conférence de gestion, il a été décidé que, considérant les frais extrajudiciaires (experts, etc.) que nécessiterait la tenue d'une audition sur le fond de la réclamation, il serait dans le meilleur intérêt de la justice et des parties de procéder en deux étapes, dont voici la première:
- [3.1] 1^{ère} étape : Puisque la décision de l'Administrateur du 20 décembre 2017
- [3.1.1] a rejeté la réclamation du Bénéficiaire sur la seule base d'une d'expiration de période de couverture alléguée



[...] la période de couverture de garantie [...] d'une durée maximale de cinq ans [...] est maintenant expirée [...] toute réclamation [...] est maintenant irrecevable,

[3.1.2] sans se prononcer

3.1.2.1. sur le fond de la problématique alléguée, et, le cas échéant,

3.1.2.2. si cette problématique alléguée fait l'objet d'un vice couvert par le Plan de Garantie, la question de la période de couverture de cinq ans mise à part,

cette réclamation était-elle recevable malgré les allégations contenues dans la décision de l'Administrateur?

- [4] Les parties présentes à l'audience ont convenu de retourner le dossier à l'Administrateur en cas de réponse positive pour qu'il rende une nouvelle décision sur le fond.
- [5] L'audition du 18 juin 2018 n'a donc porté que sur la première étape, en tenant pour avérées à ce stade, que les problématiques alléguées par le Syndicat à son immeuble seraient néanmoins couvertes quant au fond en vertu de l'article 27 du *Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs* (ci-après, le *Règlement*), l'allégation de l'expiration de la période de couverture de garantie mise à part, mais rien dans la présente décision n'est une décision quant au fond de la problématique.
- [6] Une interrogation a eu lieu à l'audience par le soussigné à savoir que la date de la réception des travaux des parties communes inscrite sur le document de réception était peut-être le 19 mars 2009 au lieu du 19 février 2009, mais la probabilité de la preuve va dans le sens du 19 février.
- [7] D'ailleurs, la date du 19 février 2009 est inscrite par l'Inspecteur-conciliateur dans sa première décision de 2010, puis dans sa décision du 10 décembre 2012, et cela n'a jamais été contesté.
- [8] Quoiqu'il en soit, le mois de mars ou de février ne change en rien la conclusion à laquelle le soussigné en arrive, même si dans les faits et en droit, le soussigné conclut au 19 février 2009.

Version du *Règlement* applicable

- [9] Puisque la réception des travaux des parties communes a eu le 19 février 2009, c'est la version du *Règlement* d'avant le 1^{er} janvier 2015 qui s'applique au présent arbitrage.
- [10] La question de la rétroactivité de la nouvelle version du *Règlement* du 1^{er} janvier 2015 a déjà été tranchée par plusieurs décisions arbitrales, le tout, pour les motifs déjà exprimés par le soussigné et par d'autres arbitres dans les décisions citées au support de ces motifs dans *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc.*



et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ¹ et 3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ².

- [11] Cette position a été maintenue récemment par la Cour supérieure dans *Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. La Garantie Habitation du Québec Inc. et 9119-3557 Québec Inc.*³

[59] Le Tribunal est d'avis que l'Arbitre n'a pas commis une erreur révisable en décidant que le Règlement applicable est celui en vigueur avant les modifications apportées à l'article 27 par l'adoption du Décret 156-2014, le 1^{er} janvier 2015. [...]

LES FAITS

- [12] En 2008, le conjoint du propriétaire d'un terrain fait appel à l'Entrepreneur pour la construction de deux immeubles attachés contenant chacun 3 condos (total 6).
- [13] La date de la fin des travaux des parties communes a lieu le 28 octobre 2008 (pièce A-2).
- [14] Le 19 février 2009, un professionnel du bâtiment signe la réception des travaux des parties communes (pièce A-3).
- [15] Le 12 novembre 2009 (pièce P-7), le président du Syndicat constate que des tuiles de la cuisine sont cassées, autant dans l'unité A2 que A3 et fait une dénonciation.
- [16] Cette dénonciation contient entre autres : *la vibration du plancher cache peut-être un vice caché plus important [...] d'autre part, la vibration doit être investiguée; elle cache peut-être des problèmes mineurs ou majeurs, à venir.*

Évènement (4)

Lors de votre visite au 108-A3 (voir évènement 3) le résident nous a fait remarquer que 5 ou 6 carreaux de céramique de plancher de cuisine était fissurés ou craqués. Vous vous êtes penché pour regarder de plus près et le commentaire que vous m'avez fait : « On a certainement échappé un gros morceau, un réfrigérateur ou un poêle ». Vous avez d'autre part sauté à pieds joints et, lors de votre manœuvre, j'ai senti une vibration **qui me semblait anormale**; vous n'avez fait aucun commentaire !

Nature et ampleur des dégâts

Les seuls dégâts apparents semblent les carreaux cassés **sauf que la vibration du plancher cache peut-être un vice caché plus important.**

Urgence des travaux de réparation.

¹ CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq.

² CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [446] à [467]; 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.

³ 2018 QCCS 881 (Hon. Juge Élise Poisson, J.C.S.).



Le remplacement des carreaux doit être fait dans un délai raisonnable, d'autre part, la **vibration doit être investiguée**; elle **cache peut-être des problèmes** mineurs ou majeurs, à venir

[17] Le 7 juin 2010 (pièce P-8), l'Administrateur rend une décision sur cette réclamation.

[18] D'une part, l'Administrateur rejette l'allégation de vibration excessive :

[...] Selon le syndicat, les fissures pourraient découler de vibrations anormales ressenties au plancher de l'unité A3 lors du mouvement des occupants. L'inspection a permis de constater la présence de fissures; [...] Aucune vibration excessive n'a cependant été constatée au plancher de l'unité A3 et aucun autre dommage n'a été constaté par le syndicat aux unités A2 et A3. [...] De l'avis de l'administrateur, les situations observées lors de l'inspection rencontrent tous les critères de la malfaçon.

[19] À la suite de la fin de la décision, l'Administrateur écrit (en vertu de l'article 66 du *Règlement*) :

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation. [...]

[20] Le Tribunal d'arbitrage note ici que

[20.1] même si l'Administrateur a rejeté la réclamation du Bénéficiaire pour *vibrations anormales ressenties au plancher*, alors même que le Bénéficiaire s'était plaint dans sa réclamation que la vibration était anormale et qu'il y avait urgence à investiguer,

[20.2] le Bénéficiaire ne se pourvoit pas en arbitrage de cette décision datée du 7 juin 2010 dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de cette décision.

[21] En septembre 2011, le président du Syndicat Bénéficiaire « reconstate des tuiles cassées » dans l'unité A2 (hall d'entrée et cuisine) et remarque que le plancher est surélevé au milieu du cadre de la porte.

[22] Il envoie une réclamation écrite datée du 20 septembre 2011 (pièce P-14), dans laquelle il écrit, entre autres :

Nous croyons, sincèrement, que ces fissures, soulèvement et vibrations récentes au niveau du plafond du 108-A2 (salon) cachent un ou des défauts de structures et ce ou ces défauts pourraient faire l'objet, dans le futur, de d'autres avaries ou bris beaucoup plus importants.

[23] Le 10 décembre 2012 (pièce A-5), l'Administrateur reconnaît l'existence d'un vice caché :

1. Carreaux de céramique de la cuisine de l'unité 108-A2;



2. Carreaux de céramique de l'entrée de l'unité 108-A2

L'inspection a permis de constater la présence de fissures aux carreaux de céramique du plancher de la cuisine et de l'entrée du 108-A2

3. Plancher de lattes entre la petite chambre et le couloir

L'inspection a permis de constater un soulèvement de la section de revêtement de plancher de bois à la jonction de la petite chambre et du couloir.

Analyse et décision (1 à 3) : De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec les points 1 à 3 rencontrent tous les critères du vice caché.

[24] Si la décision fut mise à la poste le 10 décembre 2012 ou peu après, dès le 31 décembre 2012, le président du Syndicat Bénéficiaire signe un document appelé reçu-quittance (chèque émis le 14 janvier 2013, pièce A-6) portant les mentions suivantes :

2. L'Administrateur verse au Bénéficiaire la somme de 2 000,00\$ en règlement complet de toute réclamation que le Bénéficiaire a, avait, ou pourrait avoir en regard des points 1 à 3 de la Décision;

3. En considération de ce qui précède, le Bénéficiaire donne à l'Administrateur une quittance complète et finale de toute réclamation, de quelque nature que ce soit découlant du plan de garantie, qui soit reliée aux points 1 à 3 de la Décision;

4. Le Bénéficiaire subroge l'Administrateur dans tous ces droits à l'encontre de l'Entrepreneur en regard de toute réclamation que le Bénéficiaire a, avait ou pouvait avoir en regard des points 1 à 3 de la Décision, jusqu'à concurrence de 2000.00\$.

[25] À l'audience, le président du Syndicat, qui a témoigné avoir fait carrière dans la finance, et qui avait à l'évidence plus de dix-huit ans lors de sa signature du 31 décembre 2012, déclare sous serment ne pas avoir vraiment lu le document de reçu-quittance car « il avait la tête ailleurs », et qu'il avait accepté de régler seulement la question des tuiles à changer pour 2,000.00\$ malgré les dispositions du document qu'il a signé.

[26] Le Syndicat ne fera aucune démarche auprès de l'Administrateur après l'encaissement du chèque du début 2013 jusqu'au courriel envoyé le 31 août 2017, et ne fera aucune réparation à son plancher avant l'hiver 2016/2017.

[27] En janvier 2017, soit quatre hivers après la décision de décembre 2012, la signature du reçu-quittance et l'encaissement du chèque de règlement, et plus de six mois avant l'envoi du courriel de dénonciation à l'Administrateur du 31 août 2017, un ouvrier en revêtement de plancher est venu réparer le plancher et, selon le témoignage du président du Syndicat, « a constaté une dénivellation au plancher »; malgré cette constatation à lui faite en janvier 2017 (et toutes ses réclamations antérieures de 2009 et 2011), le président du Syndicat affirme sous serment : « j'ai pas allumé ».

[28] Toutefois, au même hiver, il affirme qu'il trouvait que le plancher avait un problème de dénivellation, mais que les gens qui venaient à son unité d'habitation ne le constataient pas.



[29] Il ajoute qu'en juillet 2017 il a fait venir un menuisier et que c'est ce menuisier qui l'a informé, pour la première fois, que ce plancher avait un problème.

[30] Il a fait venir un ingénieur qui a fait une première visite le 28 août 2017.

[31] Le 31 août 2017 (pièce A-8), le Syndicat envoie par courriel ce qui suit à l'Administrateur :

Le 24 novembre 2011 je, soussigné, ai rempli une demande de réclamation [...] la décision de l'administrateur fut rendue le 10 décembre 2012; de l'avis de l'administrateur, les situations observées sur en rapport avec les 3 points de la réclamation (a savoir; carreaux de céramique fissurés dans la cuisine, autres carreaux dans l'entrée principale et soulèvement d'une section du plancher de lattes à la jonction de la petite chambre et du couloir) rencontraient tous les critères du VICE CACHÉ. Un règlement monétaire pour remplacer les tuiles a suivi au début de 2013. En juillet 2017 soit moins de 5 ans après le règlement, nous observons des « déflexions » au niveau du plancher du 108 A2 puis dans le 108 A3 qui est à l'étage, au-dessus du A2 avec le même soulèvement de plancher! À l'automne 2011 on n'avait pas identifié les causes des carreaux fissurés faute d'expertise plus poussée de la part de l'administrateur du plan de garantie; en juillet 2017, force est de constater que la structure montre des faiblesses apparentes au niveau des planchers, et ces faiblesses de structure, à l'automne 2011, avaient déjà commencer à laisser des traces et faire du ravage. Le vice caché défini par l'administrateur en décembre 2012 était donc, de par sa source, d'une nature beaucoup plus importante soit une structure de murs et de planchers défailante.

Le 28 août une firme d'ingénieurs a visité les condos A1, A2, A3 et B2 et leurs observations préliminaires ont justifié une proposition de services et d'honoraires que le syndicat en place a accepté. Dans les semaines à venir, cette firme a le mandat de faire toutes les vérifications (plans, devis... et la réalité de la construction réelle) afin de trouver les causes et faire les propositions pour corriger cette situation.

Par la présente nous réclamons auprès du gestionnaire de GMN [...] ou ses représentants les sommes déjà dépensées et celles à venir pour rectifier la situation; les rapports de la firme d'ingénieurs vous seront adressés une fois disponibles.

[32] Le Syndicat reçoit le 30 novembre 2017, un rapport d'ingénieur (pièce P-13), concluant, entre autres :

[...] Lors de nos explorations, nous avons remarqué qu'il y avait des lacunes concernant l'assemblage des poutrelles en chantier et qu'en additionnant les capacités maximales ainsi que plusieurs de ces assemblages déficients, ceci a fait en sorte de créer des points critiques dans les planchers de vos condominiums [...]

[33] Le Syndicat a reçu (pièce P-15) une évaluation de coûts de travaux, avec taxes, autour de \$65,000, encore qu'il ne sache pas si ces travaux suffiront à corriger ses problèmes.

[34] Par la voix de son contentieux, l'Administrateur rejette la réclamation le 20 décembre 2017 (pièce A-9) :



[...] Puisque la réception des parties communes du bâtiment date du 19 février 2009, tel qu'il appert du rapport de conciliation rédigé par monsieur Marc-André Savage, en date du 10 décembre 2012, nous vous informons par la présente, que la période de couverture de garantie offerte par l'Administrateur, d'une durée maximale de 5 ans, conformément au *Règlement* [...] est maintenant expirée.

Étant donné ce qui précède, toute réclamation de garantie, auprès de la *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* en lien avec le bâtiment précité, est maintenant irrecevable.

[35] Par la voix de son procureur (pièce A-10), le Syndicat a demandé l'arbitrage de cette décision le 22 janvier 2018 :

Les vices faisant l'objet de la réclamation ont été dénoncés en temps opportun et dans les délais prévus par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et ce, alors que la période de couverture de garantie offerte par l'administrateur était toujours en vigueur.

PLAIDOIRIE

[36] Le Syndicat plaide :

[36.1] qu'il y a eu interruption de la prescription lors de sa première dénonciation en 2009, puis sa deuxième en 2011,

[36.2] il a alors dénoncé les *conséquences* du vice, il n'a découvert la *cause* qu'en 2017,

[36.3] que dans l'été 2017, quand un menuisier lui a fait part d'un problème de plancher, c'est à ce moment qu'il a su qu'il avait un problème de plancher,

[36.4] puis en novembre 2017 quand il a su que son immeuble n'avait pas les poutrelles et raidisseurs pourtant nécessaires au support de son immeuble (pour avoir des planchers droits) il était toujours à l'intérieur du délai de prescription vu l'interruption de la prescription,

[36.5] l'Administrateur n'a pas agi selon les règles de l'art en ne déterminant pas en 2010, puis en 2012, que l'immeuble avait ces vices.

[37] Pour le Syndicat, il y a eu interruption dès 2009 puisque l'Administrateur n'a rendu de décisions qu'en fonction de la période de couverture :

[37.1] en 2010, dans l'année suivant la réception des travaux des parties communes, l'Administrateur a décidé qu'il y avait malfaçon,

[37.2] en 2012, pour une dénonciation à l'intérieur des trois années suivant la réception des travaux des parties communes l'Administrateur a décidé qu'il y avait vice caché,

[37.3] ce n'est que dans l'été 2017 que le Syndicat a découvert la présence d'un vice majeur et il l'a dénoncé en temps opportun par la suite en août 2017,

[37.3.1] ce n'est pas au Bénéficiaire de subir le fait que le dommage s'est manifesté de façon graduelle,



[37.3.2] on ne peut pas reprocher au Syndicat de ne pas avoir anticipé le vice majeur,

[37.3.3] en cas de dommage graduel *c'est au moment que le dommage se manifeste de façon appréciable qu'on apprécie la prescription,*

[37.4] le vice s'est bien manifesté, et a été dûment dénoncé, à l'intérieur des cinq ans de la période de couverture mentionnée à l'article 27 du *Règlement*.

[38] L'Administrateur plaide que :

[38.1] le vice doit se manifester dans les cinq ans de la fin des travaux et la dénonciation doit avoir lieu dans les six mois de la découverte;

[38.2] la fin des travaux ayant eu lieu en 2008 et la réception en 2009, la dénonciation de 2017 est hors le délai de cinq ans de couverture,

[38.3] en janvier 2017, le Syndicat a reçu l'avis que le plancher avait un problème, et le Syndicat l'a dénoncé plus de six mois après, et

[38.4] l'arrêt de la Cour d'appel dans *Desindes*⁴ est à l'effet que le *Règlement* est d'ordre public et que la réclamation est soumise à une procédure impérative.

DÉCISION

[39] Vu la preuve et le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage n'a aucun autre choix que de déclarer que la demande du Syndicat d'ouvrir un dossier de réclamation auprès de l'Administrateur en août 2017 a été faite hors les délais de la couverture du plan de garantie prévue par le *Règlement*, et ce, même en :

[39.1] considérant la prudence avec laquelle le Tribunal d'arbitrage doit rendre jugement quand il fait face à une demande de rejet d'un recours qui n'a pas fait l'objet d'une audition au fond,

[39.2] exploitant tous les angles d'une façon la plus favorable au Syndicat et

[39.3] tenant pour avérés

[39.3.1] les faits rapportés d'une façon la plus favorable au Syndicat et

[39.3.2] la présence d'un vice majeur qui affligerait le bâtiment résidentiel.

[40] Le Tribunal d'arbitrage tient à souligner que sa décision est rendue avec égard pour les arguments du Syndicat et de son procureur.

[41] Il est important de souligner le fait que le recours du Syndicat à l'encontre de l'Administrateur est en vertu du *Règlement* et non, un recours en vertu de Code Civil seulement.

⁴ *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Laroche, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).*



- [42] Même en cas de vice qui se manifeste de façon graduelle ou de perte graduelle, le plan de garantie ne couvre que ceux qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux des parties communes.
- [43] Un vice qui se développe de façon graduelle n'est plus couvert s'il se manifeste après le délai de la période de couverture :
- 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.**
- [44] Le Syndicat a beaucoup insisté sur le moment où la prescription devait commencer à courir en vertu du Code civil.
- [45] La décision de la Cour d'appel soumise par le Bénéficiaire dans *Monopro c. Montreal Trust*⁵ indique que :
- [19] [...] Notons d'abord que le recours est ici extracontractuel puisque l'appelante n'était pas liée par contrat à l'intimée et que la disposition applicable est l'article 2261(2) C.c.B.c. Il s'agit, et les parties s'entendent sur ce point, d'une prescription de deux ans. [...]
- [22] La référence au moment où le dommage se manifeste de façon appréciable est aussi retenue de façon pratiquement constante par les tribunaux [...] À titre indicatif, il est intéressant de constater que l'article 2926 C.c.Q. prévoit que la prescription commence à courir du jour où le préjudice se manifeste pour la première fois, formulation qui se rapproche de celle retenue pour l'interprétation du C.c.B.c.
- [46] La Cour d'appel dans *Desindes* affirme que :
- [15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.
- [47] Il convient de rappeler que la procédure à suivre ici est celle établie par le *Règlement*.
- [48] L'article 27 du *Règlement* dit ce qui suit – rappelons que si le délai de couverture pour vice caché est de trois ans **suivant la réception** des parties communes, le délai de couverture pour vice majeur est de cinq ans **suivant la fin des travaux** des parties communes :
- 27.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:
[...]

⁵ 2000 CanLII 7400.



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.**

[49] L'interruption de la prescription apparaît à l'article 34 du *Règlement* :

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;**

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

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

[50] Le *Règlement* ajoute que le Bénéficiaire qui a un différend avec la décision de l'Administrateur a trente jours pour en demander l'arbitrage :



35. 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.

Les conséquences et la cause

[51] Le Syndicat plaide que ce qui a été dénoncé à l'intérieur des cinq ans est les conséquences, la cause n'a été connue qu'en 2017.

[52] Le paragraphe 1^e de l'article 34 est à l'effet de dénoncer le défaut de construction constaté et non, de dénoncer la cause du défaut constaté :

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**;

[53] Ajoutons de façon subsidiaire que la Cour du Québec dans *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. 9155-1465 Québec Inc. et al.*⁶ affirme que l'interruption de l'article 34 1^e du *Règlement* ne visait pas « autre chose que « la garantie » et pour d'autres personnes que le « le bénéficiaire et l'entrepreneur », et les recours du Syndicat furent en vertu du *Règlement* contre l'Entrepreneur et sa « garantie » ou sa caution, l'Administrateur.

[54] L'article 34 5^e du *Règlement* dit que l'Administrateur « statue » sur la demande, que la décision de l'Administrateur peut être portée en arbitrage dans les trente jours.

[55] La lecture de l'article 34 1^e du *Règlement* amène à conclure que les décisions de l'Administrateur du 7 juin 2010, puis du 10 décembre 2012, rendues en vertu de l'article 34 5^e du *Règlement*, mettent fin respectivement à l'interruption de la prescription dont il est fait mention à l'article 34 1^e du *Règlement* pour les réclamations de 2009 et de 2011 sous réserve d'un délai de trente jours pour en demander l'arbitrage prévu à l'article 35 du *Règlement*.

[56] De nombreuses décisions arbitrales confirment que la décision de l'Administrateur en vertu de l'article 34 5^e du *Règlement* est une décision finale – cette décision, si elle n'est pas portée en arbitrage dans les trente jours met donc fin à l'interruption de prescription qui est la base de la plaidoirie du Syndicat dans le présent dossier :

[56.1] dans l'affaire *Francis Boissel et Les Constructions Camille Veillette & Fils Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.*⁷, notre collègue Michel A.

⁶ 2013 QCCQ 7914 (Hon. Juge Scott Hughes, J.C.Q.)

⁷ CCAC S14-91201-NP, 15 octobre 2015, Michel A. Jeannot, arbitre.



Jeannot conclut de la preuve devant lui que l'Administrateur avait rendu une décision finale :

[11] Selon l'Administrateur, le rapport de conciliation du 5 mai 2011 (pièce A-4) est une décision «*finale*». Elle comprend tous les éléments advenant désaccord pour être portée en arbitrage. Elle incorpore les avis et la liste des centres d'arbitrage qui sont accrédités par la Régie du bâtiment;

[12] Le Règlement prévoit certaines formalités obligatoires à être incluses suite au(x) conclusion(s) de tout rapport de conciliation, notamment l'obligation de transmettre ce rapport par courrier recommandé. Selon la preuve administrée, ceci a été fait en 2011;

[13] Il n'y a pas eu de demande d'arbitrage formulée, du moins en temps opportun sur cette décision;

[14] Selon l'Administrateur, rien ne suggère, que le Bénéficiaire était alors dans l'impossibilité de faire une demande d'arbitrage suivant réception de la décision de 2011 (pièce A-4) et rien n'explique (comprendre ne justifie) pourquoi la demande d'arbitrage leur est parvenue plus ou moins trois (3) ans plus tard (pièce A-5). Donc, selon l'Administrateur, ce délai est totalement inacceptable;

[15] Suit une période d'immobilisme de trois (3) ans, le Bénéficiaire obtient un rapport d'expert (juillet 2014 à pièce A-6) qui démontre une situation potentiellement problématique d'où la demande de «*réouverture*» par le Bénéficiaire (pièce A-5);

[16] Subsidièrement, l'Administrateur nous plaide que si la correspondance de l'Administrateur du 12 août 2014 (pièce A-7) peut être considérée comme une «*nouvelle décision*» (ce qui n'est pas suggéré ni même inféré par ces derniers), cette «*nouvelle décision*» est bien fondée puisque la demande des Bénéficiaires a été formulée plus de deux (2) ans après l'expiration de la garantie; [...]

[28] La compréhension du Bénéficiaire était à l'effet qu'il avait fait part d'une problématique à l'intérieur du délai de cinq (5) ans et qu'il y avait une interruption des délais tant et aussi longtemps que quelqu'un ne se (re)prononcerait pas; [...]

[57] Plusieurs décisions affirment également qu'une partie à un écrit n'est pas présumée renoncer à un droit. L'application de ce principe dépend également de ce qu'on considère comme un «*droit*». La présomption de non-renonciation a donc pour effet de protéger certains droits, facultés ou libertés que l'interprète juge particulièrement important;

[58] Bien que les tribunaux aient admis la possibilité d'une renonciation implicite, rien dans le texte sous la plume du conciliateur Robillard (pièce A-4) suggère que l'Administrateur entend se porter garant de



vices de construction en-deçà et en-delà de la période quinquennale de couverture;

[59] Mon processus interprétatif me demande de faire appel au caractère raisonnable (ou déraisonnable) d'une interprétation et au-delà donc du sens de certains mots, la méthode textuelle, le sens courant et la méthode contextuelle m'imposent l'interprétation la plus plausible;

[60] Au-delà du sens de certains mots, ce texte m'apparaît clair : **le rapport de conciliation du 5 mai 2011 (pièce A-4) est une « décision finale » et l'Administrateur avait alors déconsidéré la demande du Bénéficiaire et aucune renonciation à quelques délais n'y est suggérée;** (nos soulignés)

[56.2] dans l'affaire *Marie-Christine Doré Giguère et Stéphane Berthiaume et 9229-1319 Québec Inc. (Développement DMG) et La Garantie Abrisat Inc.*⁸, notre collègue Tibor Holländer écrit :

[44] Après avoir entendu les arguments des parties en cause, le Tribunal a rejeté la requête des Bénéficiaires au motif que la demande d'arbitrage concernant le Point 3 (*implantation de la maison*), découlant de la Décision du 23 novembre 2012, a été soumise tardivement et en dehors des délais prescrits par l'article 107 du *Règlement*; ce qui prévoit qu'une demande d'arbitrage doit être présentée au cours des 30 jours suivant la réception — par poste recommandée — de la décision de l'Administrateur.

[45] En l'espèce, la requête verbale des Bénéficiaires a été présentée quelque 584 jours après réception de la Décision du 23 novembre 2012, par les Bénéficiaires.

[46] De plus, le Tribunal a considéré que les questions soulevées par les Points 1 et 3 de la Décision du 23 novembre 2012 étaient des enjeux distincts et différents. Par conséquent, la déficience liée au Point 3 (*implantation de la maison*) ne faisait pas partie intégrante de la déficience revendiquée au Point 1 (*pente de terrain*).

[47] Conséquemment, la Décision du 23 novembre 2012 relatif au Point 3 (*l'implantation de la maison*) a eu pour effet l'autorité de la chose jugée[18]⁹.

[48] L'objection formulée par les procureurs de l'Administrateur a donc été maintenue et jugée comme étant bien fondée en fait et en droit.

[56.3] dans l'affaire *Normand Gauvin et Danielle Delisle et Les Entreprises Réjean Goyette Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*¹⁰, notre collègue Guy Pelletier, arbitre, écrit :

⁸ CCAC S13-062601-NP, 6 janvier 2015, Tibor Holländer, arbitre.

⁹ Article 2848 C.c.Q.



[146] Le soussigné souscrit à l'argumentation de l'Administrateur à l'effet qu'une décision non contestée a acquis la force de chose jugée et ne peut à nouveau faire l'objet d'une réclamation portant sur les mêmes points.

[56.4] dans l'affaire *Gaétan Dufour c. Rénovations René Gauthier Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*¹¹, notre collègue Gilles Lavoie, arbitre, écrit :

25. En l'espèce, il est vrai que la décision de l'administrateur, i.e. celle de novembre 2000, n'a pas été portée en arbitrage par le bénéficiaire. À cet égard, l'administrateur a raison de soutenir que les conclusions non contestées en temps utile ne pourraient pas faire l'objet d'une révision dans le cadre d'un arbitrage. En effet, le rapport de novembre 2000, jamais contesté a acquis force de chose jugée.

[57] De façon subsidiaire, puisque l'Administrateur a statué sur les deux premières réclamations de 2009 et 2011 et que le Syndicat Bénéficiaire ne s'est pas porté en arbitrage, précisons que de *façon générale* (le tout selon les faits propres à chaque dossier), un bénéficiaire peut produire malgré des décisions antérieures sur la malfaçon ou le vice caché, une **nouvelle** réclamation pour vice majeur qui se manifeste **à l'intérieur de la période de couverture** du plan de garantie et dénoncé dans un délai raisonnable¹² (dans la version du *Règlement* applicable

¹⁰ CCAC S11-110801-NP et S11-110803-NP 27 juillet 2012 Guy Pelletier, arbitre.

¹¹ GAMM, 23 février 2007, Gilles Lavoie, arbitre.

¹² A titre d'illustration : *Sdc Habitations Saint-Maurice Phase III c. Habitations Saint-Maurice Inc.; Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès Qualité d'Administrateur Provisoire du Plan de Garantie de La Garantie Abrisat Inc.*; CCAC S16-042601-NP 22 mars 2017 Michel A. Jeannot arbitre :

[14] Monsieur Gendron témoigne à l'effet que dès 2012, deux (2) fenêtres sont à changer (ce qui fut fait en décembre 2013). Neuf (9) autres fenêtres (fixes) sont subséquemment changées;

[15] Il s'agissait alors, selon la décision de l'Administrateur de l'époque [qui avait alors reconnue la problématique dans le cadre du plan de garantie] de malfaçon apparente lors de la prise de possession et/ou lors de la réception du bâtiment;

[16] Plus tard (et ceci est l'objet du présent dossier), une demande pour «changer» plus ou moins vingt-et-une (21) autres fenêtres est formulée. Celles-ci sont des fenêtres à battant;

[17] Le 11 mai 2015, une décision de l'Administrateur sous la plume de Madame Delage, refuse cette demande. Aucune demande d'arbitrage n'est formulée suivant le refus de l'Administrateur de reconnaître la demande du syndicat;

[18] Le 24 juillet 2015, une nouvelle dénonciation pour les mêmes (+/-) 21 fenêtres est formulée par le syndicat. À nouveau, Madame Delage refuse de reconnaître la problématique dans le cadre du plan de garantie;

[19] Le Bénéficiaire nous représente qu'il considère que cette problématique pour ces (+/-) 21 fenêtres constitue un vice d'une telle gravité qu'il est qualifié de vice caché;

[...]

[32] Le Bénéficiaire soutient qu'un problème de malfaçon n'ayant pas été dénoncé dans les délais prescrits et refusé par l'Administrateur, n'élimine pas la possibilité de dénoncer un vice caché sur les mêmes articles lorsque celui-ci est découvert par le Bénéficiaire (sic);

[...]

[60] Le Tribunal n'est pas en accord avec la position de l'Administrateur à l'effet que la problématique relative au verre trempé et à l'intercalaire trop mince est un vice apparent pour un acheteur prudent et diligent et considère qu'il s'agit bien d'un vice caché;

[...]



au présent dossier, ce délai raisonnable est limité par un délai de rigueur de six mois).

[58] Aussi de façon subsidiaire, dans l'affaire *Frève et Constructions Levasseur Inc.*¹³, le Tribunal d'arbitrage soussigné a jugé que la preuve dans ce dossier devant lui démontrait que l'Administrateur n'avait pas rendu de décision finale et faute d'une décision finale, l'interruption de la prescription s'était continuée :

[58.1] *entre autres* (il y avait au moins cinq éléments), dans *Frève*, l'Administrateur avait confirmé que le plan de garantie continuait à couvrir la situation qu'il continuait à monitorer : cette affaire est bien différente l'arbitrage devant nous;

[58.2] *Frève* est un cas d'espèce.

Fin de l'interruption en 2010 de la réclamation du 12 novembre 2009

[59] Le 12 novembre 2009, le Syndicat Bénéficiaire produit une réclamation à l'effet que la vibration de son plancher est anormale et qu'il y a urgence à investiguer :

Nature et ampleur des dégâts

Les seuls dégâts apparents semblent les carreaux cassés **sauf que la vibration du plancher cache peut-être un vice caché plus important.**

Urgence des travaux de réparation.

Le remplacement des carreaux doit être fait dans un délai raisonnable, d'autre part, la **vibration doit être investiguée**; elle **cache peut-être des problèmes mineurs ou majeurs**, à venir.

[60] Le 7 juin 2010, l'Administrateur rejette cette prétention de façon expresse :

Aucune vibration excessive n'a cependant été constatée au plancher de l'unité A3 et **aucun autre dommage n'a été constaté** par le syndicat aux unités A2 et A3. [...] De l'avis de l'administrateur, les situations observées lors de l'inspection rencontrent tous les critères de la malfaçon.

[61] Le Bénéficiaire ne porte pas cette décision en arbitrage.

[62] Plusieurs années après les trente jours prévus à l'article 35 du *Règlement*, soit en 2017 (et à l'audience en 2018), le Syndicat soulève le fait que l'Administrateur n'a pas agi selon comme professionnel en n'investiguant pas.

[63] Toutefois, le Tribunal est d'avis que la conclusion des points 1 et 2 de la décision émise par l'Administrateur en date du 11 mai 2015 doit être réitérée et réaffirmée à la problématique qui nous occupe dans le présent dossier pour ce qui est du bris des thermos qui doit en effet recevoir la qualification de vices cachés; [...]

ACCUEILLE PARTIELLEMENT la réclamation du Bénéficiaire pour ce qui concerne les (+/-) vingt-et-une (21) fenêtres fixes;

ORDONNE à l'Administrateur d'effectuer les vérifications puis, au besoin, les travaux de correction, le tout en conformité avec les points 1 et 2 de la décision émise par l'Administrateur datée du 11 mai 2015 et en conformité avec le Code National du Bâtiment;

¹³ CCAC S14-012201-NP et al., 6 octobre 2014, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[63] Pourtant le *Règlement* lui donne trente jours pour soulever ce fait, et non pas sept ou huit ans.

Fin de l'interruption de la prescription en 2012 ou 2013 de la réclamation de septembre 2011

[64] Le Syndicat Bénéficiaire envoie une réclamation écrite datée du 20 septembre 2011 (pièce P-14), dans laquelle il écrit, entre autres :

Nous croyons, sincèrement, que ces fissures, soulèvement et vibrations récentes au niveau du plafond du 108-A2 (salon) **cachent un ou des défauts de structures** et ce ou ces défauts pourraient faire l'objet, dans le futur, de d'autres avaries ou bris beaucoup plus importants.

Par la présente, je vous demande donc dans les 15 jours ouvrables suivant la réception de la présente lettre, **d'apporter les correctifs nécessaires à la structure afin de régulariser ces situations de bris dans le futur** et de réparer selon les règles de l'art, les dommages aux carreaux de céramique et aux lattes de bois rapportés dans la présente.

[65] Le 10 décembre 2012 (pièce A-5), l'Administrateur reconnaît l'existence d'un vice caché :

1. Carreaux de céramique de la cuisine de l'unité 108-A2;
2. Carreaux de céramique de l'entrée de l'unité 108-A2

L'inspection a permis de constater la présence de fissures aux carreaux de céramique du plancher de la cuisine et de l'entrée du 108-A2

3. Plancher de lattes entre la petite chambre et le couloir

L'inspection a permis de constater un soulèvement de la section de revêtement de plancher de bois à la jonction de la petite chambre et du couloir.

Analyse et décision (1 à 3) : De l'avis de l'administrateur, les situations observées sur place en rapport avec les points 1 à 3 rencontrent tous les critères du vice caché.

[66] Si la décision fut mise à la poste le 10 décembre 2012 ou peu après (il est de connaissance judiciaire¹⁴ que les bureaux de l'Administrateur sont fermés pour le temps des Fêtes), dès le 31 décembre 2012, le président du Syndicat Bénéficiaire signe un document appelé reçu-quittance (chèque émis le 14 janvier 2013, pièce A-6) portant les mentions suivantes :

2. L'Administrateur verse au Bénéficiaire la somme de 2 000,00\$ en règlement complet de toute réclamation que le Bénéficiaire a, avait, ou pourrait avoir en regard des points 1 à 3 de la Décision;

¹⁴ De plus, la conclusion de la décision du 10 décembre 2012 mentionne « Veuillez prendre note que les délais prescrits à la présente pour l'exécution des travaux ne pourront tenir compte des vacances prévues dans l'industrie de la construction qui se tiendront du samedi 22 décembre 2012 au dimanche 6 janvier 2013 inclusivement ».



3. En considération de ce qui précède, le Bénéficiaire donne à l'Administrateur une quittance complète et finale de toute réclamation, de quelque nature que ce soit découlant du plan de garantie, qui soit reliée aux points 1 à 3 de la Décision;

4. Le Bénéficiaire subroge l'Administrateur dans tous ces droits à l'encontre de l'Entrepreneur en regard de toute réclamation que le Bénéficiaire a, avait ou pouvait avoir en regard des points 1 à 3 de la Décision, jusqu'à concurrence de 2000.00\$.

Nouvelle réclamation en 2017 ou la même qui a entraîné une interruption?

[67] Ou bien la réclamation reçue en 2017 par l'Administrateur est nouvelle (comme le soutient l'Administrateur), ou bien, elle a déjà été produite en 2011 (comme le soutient le Syndicat);

[67.1] si elle est nouvelle, le Syndicat est hors le délai de cinq ans qui s'est terminé en 2013;

[67.2] si ces réclamations ont déjà été produites en 2011 et qu'il y aurait eu interruption de la prescription, elles ont fait l'objet d'une décision sous l'article 34 du *Règlement* et le Bénéficiaire n'a pas porté cette décision en arbitrage;

dans les deux cas, la demande du Syndicat est hors délai.

[68] De plus, le Syndicat allègue que le reçu-quittance signé le 31 décembre 2012 ne vise que les tuiles même si le texte parle clairement des points 1, 2 (tuiles) et 3 (plancher soulevé).

[69] Ou bien le reçu-quittance ne vise pas le vice allégué aujourd'hui parce que la réclamation est nouvelle, ou bien il s'agit de la même réclamation produite en 2011,

[69.1] si elle est nouvelle, le Bénéficiaire est hors le délai de cinq ans qui s'est terminé en 2013;

[69.2] encore une fois, s'il s'agissait de la même réclamation, mais que le reçu-quittance ne visait pas sa réclamation de 2011 quant à la structure et que les trois points ne couvraient pas sa réclamation, tout manquement à cette décision aurait dû faire l'objet d'une demande d'arbitrage en vertu du *Règlement*, qui n'a pas été faite (voir aussi les paragraphes [70] et s.);

encore une fois, dans les deux cas, vu sous tous les angles, son recours est hors délai.

Dénonciation selon 34 1^e vs réclamation selon 34 2^e ?

[70] Ce qui suit est quelque peu académique puisqu'il manque un élément de preuve pour plaider ce point (ce manquement ne changeant toutefois rien quant au fond vu la prescription) mais le soussigné a déjà affirmé qu'il regarderait la situation juridique du Syndicat sous tous les angles.



[71] Le paragraphe 1^e de l'article 34 réfère à une dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur, qui interrompt la prescription, et le paragraphe 2^e réfère à un avis écrit à l'Administrateur en cas d'insatisfaction. Pour mémoire :

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**;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire **avise par écrit** l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

[72] Le courriel du 31 août 2017 (pièce A-8) ne réfère pas à sa dénonciation du 20 septembre 2011 mais bien à une réclamation du 24 novembre 2011, mais personne n'a produit cette réclamation du 24 novembre 2011 :

A-9 (extraits) Le 24 novembre 2011 je, soussigné, ai rempli une demande de réclamation en bonne et due forme [...]

[73] Le Syndicat n'a pas plaidé explicitement à l'audience que son avis écrit ou réclamation à l'Administrateur sous le paragraphe 2^e de l'article 34 en 2011, non produit à l'audience, portait sur un contenu moindre que sa dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur du 20 septembre 2011, pièce P-14, sous le paragraphe 1^e de l'article 34, donc que la décision de l'Administrateur de décembre 2012 portait sur un avis écrit moindre que la dénonciation qui avait interrompu la prescription.

[74] Mentionnons déjà que la décision de l'Administrateur du 10 décembre 2012 réfère à la page 3, à un avis daté du 20 septembre 2011 reçu le 21 septembre 2011, et non à une réclamation postérieure du 24 novembre 2011, ce qui rend ce qui suit encore plus académique.

[75] Puisque toute dénonciation produite sous le paragraphe 1^e de l'article 34 (ou son équivalent pour les bâtiments résidentiels non détenus en copropriété à l'article 18) doit être suivie d'une réclamation sous le paragraphe 2^e avant l'expiration d'un délai de prescription de trois ans, à défaut de quoi, elle est prescrite, ici, la dénonciation a été produite en septembre 2011 et le courriel à l'Administrateur, en août 2017.

[76] Dans l'affaire *Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*¹⁵, dans un cas où le bénéficiaire avait envoyé sa dénonciation (sous le paragraphe 1^e) mais pas envoyé son avis écrit à l'Administrateur (sous le paragraphe 2^e) **avant six ans**, le Tribunal d'arbitrage soussigné a jugé que ce n'est pas parce qu'une dénonciation est produite qu'*ad vitam aeternam*, le plan de garantie poursuit sa couverture :

¹⁵ *Raymond Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*, SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



[184] La procédure sert à faire apparaître le droit et en assurer la sanction.

[185] Cette procédure est mise en place pour la garantie des obligations de l'Entrepreneur et l'Article 10 [notre ajout : équivalent de l'Article 27 pour les bâtiments résidentiels non détenus en copropriété] du *Règlement* renvoie, à ses paragraphes 2, 3, 4 et 5, au sens donné par les articles du *Code civil* - il s'agit donc d'un plan de garantie des obligations de l'Entrepreneur au sens de, ou selon ce qui est visé par, le *Code Civil* (sauf si le *Règlement* spécifiait autrement).

[186] Le Tribunal partage donc la décision rendue dans l'affaire *Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neuf de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc. (Les Constructions Norjo)* (GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre) :

[32] Pourrait-on prétendre devant le silence du Plan qu'il n'y a pas de délai, qu'aucune prescription ne s'applique et qu'un bénéficiaire pourrait n'aviser l'administrateur de son insatisfaction que des années plus tard?

[33] La procureure de l'administrateur a plaidé que tel n'est pas le cas et que comme tous les recours civils, la réclamation dont il s'agit est sujette à un délai; en l'occurrence celui du droit commun prévue à l'article 2925 du Code Civil du Québec qui dispose :

L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[34] Faute d'argument à l'effet contraire, il me paraît donc raisonnable de faire droit à l'argument suggéré et de retenir que la prescription prévue à l'article 2925 du Code civil du Québec s'applique ici.

[187] Le délai de prescription du recours du paragraphe 2 de l'Article 18 du *Règlement* n'étant pas *autrement fixé* selon les termes de l'Article 2925 du *Code Civil*, le délai de prescription est donc de trois ans.

[188] Soit dit avec égard, il est impossible d'en arriver à une autre conclusion, sinon il suffirait pour le Bénéficiaire de produire une réclamation sous le paragraphe 1 de l'Article 18 du *Règlement*, se déclarer satisfait de l'intervention de l'Entrepreneur, pour interrompre *ad vitam aeternam* la prescription.

[189] Il y a plus - le Bénéficiaire plaide que l'infiltration d'eau en mai 2012 est une première manifestation d'un vice pour lequel il a eu un doute en février 2006 car il s'agit d'un dommage graduel.

[190] L'Article 10 du *Règlement* parle de connaissance du vice à l'intérieur de trois ans (vices cachés) et cinq ans (vice de construction) pour que la couverture du plan de garantie s'applique.

[191] Soit dit avec égard, le Bénéficiaire plaide en même temps,

[191.1] qu'il a eu la connaissance du vice en février 2006, autorisant la mise en œuvre de sa couverture selon l'Article 10 du *Règlement*, mais



[191.2] que la prescription doit débuter en mai 2012 au moment de la première manifestation de l'infiltration d'eau qui est la première manifestation du vice, car en février 2006, ce n'était qu'un doute de la présence d'un vice, permettant une dénonciation six années plus tard; cela n'est pas en conformité avec les dispositions de l'Article 10 du *Règlement*.

[192] Le Tribunal mentionne qu'aucun jugement cité par le Bénéficiaire n'est à l'effet qu'une dénonciation ou une réclamation postérieure à plus de trois ans d'une première dénonciation est recevable car la première dénonciation aurait cristallisé *ad vitam aeternam* ou interrompu à jamais la prescription et entraîné une couverture sans fin du plan de garantie.

[193] Le Tribunal rejette la prétention du Bénéficiaire à l'effet que sa dénonciation de juin 2006 quant à la présence de fissure a cristallisé ses droits de recours sous le *Règlement*, lui permettant en mai 2012, à la vue d'une première manifestation d'une infiltration d'eau depuis février 2006, de procéder à la procédure de réclamation prévue au paragraphe 2 du l'Article 18 du *Règlement* sans que la prescription ne puisse lui être opposée.

[77] Il n'y a donc pas lieu de rouvrir l'enquête pour vérifier le contenu de la réclamation du 24 novembre 2011 pour vérifier si elle excluait des éléments de la dénonciation du 20 septembre 2011, puisque le courriel d'août 2017 est tardif par rapport à la dénonciation du 20 septembre 2011 d'une part, et, d'autre part, la décision du 10 décembre 2012 a statué spécifiquement (voir à la page 3 de la décision) sur le contenu de la dénonciation du 20 septembre 2011.

Prorogation du délai de trente jours?

[78] Le Tribunal d'arbitrage devant regarder à cette première étape tous les angles possibles qui puissent favoriser le Syndicat, la seule porte « théoriquement ouvrable », est que le délai de trente jours prévu à l'article 35 du *Règlement* pour porter la décision de 2012 en arbitrage est un délai de procédure pouvant être prorogé, à supposer que le soussigné puisse mettre de côté un reçu-quittance signé par une personne majeure qui affirme ne pas l'avoir lu avant de signer.

[79] Dans l'affaire *Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat*¹⁶, le soussigné écrit :

[47] La décision de l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure dans *Takhmizdjian c. SORECONI et al.*^[11], rendue en 2003, a fait jurisprudence puisqu'elle a été suivie par les arbitres appelés à partir de 2004 à qualifier le délai de trente jours, de délai de prescription et non, de délai de rigueur et de déchéance; la Cour supérieure écrivait en 2003, quant au délai (alors de 15 jours, maintenant de 30 jours) :

[19] Dans son volume sur l'Interprétation des Lois (L'interprétation des lois, 3^e édition, Les Éditions Thémis, pp. 298 et 299), Pierre-A Côté dira, au sujet de l'emploi du mot "doit" (ou "shall") que, s'il fait présumer le

¹⁶ CCAC S16-032801-NP Roland-Yves Gagné, arbitre, 16 juin 2016.



caractère impératif d'une disposition, il ne crée qu'une présomption relative pouvant être écartée. Il dira:

"Il ne suffit pas qu'une disposition soit impérative pour que sa violation entraîne une nullité, il faut que son observation soit imposée à peine de nullité, ou, si l'on préfère, qu'elle soit de rigueur. La présence du mot "doit" ne devrait jamais permettre, à elle seule, de décider si une prescription a été imposée à peine de nullité. L'article 51 de la Loi d'interprétation québécoise, comme l'article 11 de la loi canadienne, "établit bien la distinction entre ce qui est facultatif et ce qui ne l'est pas, mais n'édicte par la nullité de ce qui n'a pas été fait (selon la loi)." (p. 299)

"À défaut de texte formel, l'intention du législateur de sanctionner ou non de nullité l'inobservation d'une règle de forme devra être déduite d'un ensemble de facteurs. À ce sujet, il a été dit qu'"aucune règle générale ne peut être formulée et que, dans chaque cas d'espèce, on doit considérer l'objet de la loi." (p. 300)

"Les tribunaux porteront une attention particulière au préjudice causé dans les circonstances par le vice de forme et au préjudice que causerait une déclaration de nullité." (p. 302)

"Le législateur n'étant pas censé vouloir que sa loi produise des résultats injustes, on présumera qu'il n'entend pas assortir une disposition d'une sanction de nullité s'il en résulte un mal social ou individuel trop important compte tenu de l'objet de la disposition." (p. 303)

[20] Il ne faut jamais oublier en effet que "la procédure ne sert qu'à faire apparaître le droit et non à l'occulter" (**Ministère de la justice c. Me David Shulze et Commission d'Accès à l'information - Michel Laporte, REJB 2000 -18419**).

[21] La Cour d'appel dans l'arrêt de Entreprises Canabec inc. c. Raymond Laframboise (REJB 1997-00794) dira que "la déchéance n'est pas la règle et ne se présume pas. Hormis les cas où le législateur s'est exprimé de façon claire, précise et non ambiguë, il n'existe aucun délai de déchéance véritable".

[22] Dans la cause de Marc Deschambault c. Patrick DeBellefeuille (REJB 2001-25772) M. le juge Hébert rappellera que "pour décider s'il existe une raison véritable de proroger le délai, les tribunaux prennent en compte les circonstances générales et lorsque la partie poursuivie pouvait ne subir aucun préjudice réel autre que la perte du droit de se prévaloir de la prescription, la prorogation paraît être dans le meilleur intérêt de la justice". (...)

[23] Il faut rappeler aussi, dira la Cour d'appel dans l'arrêt de Tribunal des professions c. Verreault (1995.03.06, JE 95-610, p. 12) "qu'il convient d'avoir à l'esprit la philosophie rémédiatrice du Code de procédure civile auquel fait expressément référence l'article 165 du Code des professions". Il y a enfin l'article 9 du Code de procédure qui dit qu'un juge "peut, aux conditions qu'il estime justes, proroger tout délai qui n'est pas dit de rigueur". (...)

[24] M. le juge Charrette dans la cause de Champagne c. Racicot (JE 96-1832) rappellera que si le délai est un délai de procédure, il peut être prorogé. S'il s'agit d'un délai de déchéance, la prorogation est impossible.



On sait aussi qu'en l'absence d'un texte exprès, l'expiration du délai n'emporte pas déchéance. Dans son volume sur Les Obligations (4^e édition, Les Éditions Yvon Blais, p.582), le juge Baudouin rappelle que comme elle est exceptionnelle, la déchéance ne se présume pas, mais doit résulter d'un texte exprès. C'est l'article 2878 du Code civil du Québec qui édicte d'ailleurs que:

"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."

[25] Le Tribunal estime que l'article 2878 s'applique ici au Règlement en cause. Le délai de 15 jours n'est pas indiqué nulle part comme étant de déchéance ou de rigueur. On peut considérer qu'il s'agit d'un délai de procédure pouvant être prorogé. Le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit spécifiquement à son article 116 que si l'arbitre doit statuer conformément aux règles de droit "*il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.*" Le Tribunal estime que les **circonstances** du présent cas justifiaient amplement l'arbitre d'agir avec équité et proroger le délai de 15 jours (note : les caractères gras sont dans la décision initiale, le soussigné n'a ajouté que les références qui sont en bas de page dans la décision)

[48] C'est aussi la position constante des arbitres depuis 2004; voici une liste par ordre alphabétique, qui n'a pas la prétention d'être exhaustive malgré les seize arbitres cités, incluant le soussigné : [...]

[80] La seule façon de « maintenir en vie » le recours du « Bénéficiaire » à l'encontre de l'Administrateur serait de mettre de côté le reçu-quittance et proroger un délai de **trente jours à quatre ans et huit mois**.

[81] Dans l'affaire *Sabrina de Luca et Maurizio Di Maio c. Maisons usinées confort design Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC.*¹⁷, notre collègue, Michel A. Jeannot, refuse d'accepter un délai supplémentaire de six mois au délai de 30 jours :

[13] Les Bénéficiaires ont requis l'arbitrage sept (7) mois après réception de la décision de l'Administrateur et expliquent ce dépassement de plus ou moins six (6) mois, du fait qu'ils n'étaient pas en mesure de prévariquer les sommes nécessaires à obtenir une expertise et ainsi se satisfaire de la pertinence d'une nouvelle demande d'arbitrage.

[14] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je ne peux retenir cet argument.

[82] Dans l'affaire citée ci-haut, *Marie-Christine Doré Giguère et Stéphane Berthiaume et 9229-1319 Québec Inc. (Développement DMG) et La Garantie*

¹⁷ SORECONI 080430001, 10 mars 2009, Michel A. Jeannot, arbitre.



*Abritat Inc.*¹⁸, notre collègue Tibor Holländer rejette une demande faite 584 jours après réception de la décision :

[44] Après avoir entendu les arguments des parties en cause, le Tribunal a rejeté la requête des Bénéficiaires au motif que la demande d'arbitrage concernant le Point 3 (*implantation de la maison*), découlant de la Décision du 23 novembre 2012, a été soumise tardivement et en dehors des délais prescrits par l'article 107 du *Règlement*; ce qui prévoit qu'une demande d'arbitrage doit être présentée au cours des 30 jours suivant la réception — par poste recommandée — de la décision de l'Administrateur.

[45] En l'espèce, la requête verbale des Bénéficiaires a été présentée quelque 584 jours après réception de la Décision du 23 novembre 2012, par les Bénéficiaires.

[83] Permettre une prorogation à quatre ans et huit mois est à sa face même déraisonnable, même hors la présence d'un reçu-quitte signé.

[84] Le soussigné considère qu'il irait à l'encontre du *Règlement* en augmentant artificiellement une durée d'un plan de garantie émis contre une considération monétaire.

[85] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*¹⁹:

[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.

[86] Malgré tous les pouvoirs qui sont dévolus à l'arbitre en vertu du *Règlement* et selon la jurisprudence à cet effet²⁰, le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel

¹⁸ CCAC S13-062601-NP, 6 janvier 2015, Tibor Holländer, arbitre.

¹⁹ 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, J.C.S.).

²⁰ Voir, par exemple, *Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire* J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne) : 97. L'article 116 du *Règlement* est une autre manifestation de la volonté du législateur d'accorder une grande latitude à l'Arbitre appelé à décider d'un différend : «Un arbitre statue conformément aux règles de droit ; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.» 98. Il n'est pas fréquent de retrouver une disposition expresse autorisant un décideur à faire appel à l'équité. Cette mention est significative d'une volonté de mettre en place, au bénéfice des parties visées par le *Règlement*, un mécanisme de règlement des différends qui soit efficace. ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie* 2006 QCCS 907 (Hon. juge Gilles Hébert) : [26] En équité et à l'égard de Charles qui s'est toujours conformé aux directives de l'APCHQ, l'arbitre juge bon de rappeler à la Garantie que l'entrepreneur a souscrit un engagement qui a causé problème et qui peut encore causer problème et il rappelle à la Garantie son devoir moral d'intervenir. [27] Le but de la Loi sur le bâtiment et du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est d'assurer que l'acquéreur d'une maison neuve auprès d'un entrepreneur faisant partie de l'APCHQ a une assurance que la maison neuve sera en bon état. Il serait naïf de croire que le prix de vente établi par un entrepreneur ne tient pas compte des coûts reliés au contrat de Garantie. [28] Le tribunal conclut que l'arbitre a exercé une certaine discrétion en faisant appel à l'équité comme la loi le lui permet et il n'a pas excédé sa juridiction.



à l'équité pour faire réapparaître une couverture du plan de garantie 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 le Bénéficiaire.

[87] Dans l'affaire *Michel Morin et Construction E. Gauley et La Garantie Habitation du Québec*²¹, notre collègue France Desjardins écrit :

[61] Le Législateur a clairement déterminé une fin à la couverture du plan [de] garantie pour chaque catégorie de problème. Le texte est clair et de l'avis du Tribunal, ne laisse aucune ouverture à interprétation. [...]

[63] En fait, le Tribunal comprend que le Bénéficiaire réclame à toute fin pratique une extension de la garantie. Considérant la finalité du Règlement et son caractère d'ordre public qui emporte l'obligation de lui donner une interprétation stricte, le Tribunal ne pouvait retenir les arguments du Bénéficiaire sans excéder la compétence que lui confère ledit Règlement.

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

[88.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*²²:

[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^[5], 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.

[88.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*²³:

[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);

[88.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*²⁴:

[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

²¹ CCAC S13-041002-NP 27 septembre 2013, France Desjardins, arbitre.

²² 12 juillet 2013, Cour d'appel, 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

²³ 2011 QCCA 56.

²⁴ AZ-50285725, 15 décembre 2004, J.E. 2005-132 (C.A.).



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 [...];

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

- [89] En présence d'un *Règlement* d'ordre public, le Tribunal d'arbitrage n'a pas la compétence juridictionnelle d'augmenter la durée de la couverture du plan de garantie, sur la base de l'équité puisqu'il ne s'agit nullement de « suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie²⁵ ».

CONCLUSION

- [90] Le recours contre l'Administrateur du Plan de garantie est en vertu du *Règlement*, qui détermine

[90.1] que la couverture pour la manifestation d'un vice majeur est de cinq ans après la fin des travaux, (article 27)

[90.2] que le Bénéficiaire a six mois de la connaissance pour faire une réclamation (article 27)

[90.3] que sa réclamation interrompt la prescription (article 34)

[90.4] que l'Administrateur statue sur la réclamation (article 34)

[90.5] que le Bénéficiaire a trente jours pour demander un arbitrage (article 35)

la décision de l'Administrateur, qui ne fait pas l'objet d'une demande d'arbitrage, représente ce sur quoi il a « statué » et met donc fin, à l'interruption de la prescription.

- [91] Le Syndicat a plaidé que ce n'est pas au Bénéficiaire de subir le fait que le dommage s'est manifesté de façon graduelle et qu'on ne peut pas reprocher au Syndicat de ne pas avoir anticipé le vice majeur

[91.1] or, le Tribunal d'arbitrage ne rend pas sa décision sur la base de reproches à son égard, mais sur la base du *Règlement* adopté par le Législateur, que trois arrêts de la Cour d'appel ont déterminé comme étant d'ordre public, *Règlement* qui stipule

[91.1.1] que la couverture du plan de garantie est pour le vice majeur qui se manifeste dans les cinq ans de la fin des travaux d'une part,

²⁵ Voir ci-haut au paragraphe [6], *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*.



[91.1.2] et si l'Administrateur statue sur la réclamation, le bénéficiaire a trente jours pour en demander l'arbitrage.

[92] Les faits au dossier et le droit applicable, montrent

[92.1] qu'il y avait fin de l'interruption de la prescription pour les réclamations antérieures, celles de 2009 et 2011, par les décisions de l'Administrateur de 2010 et 2012 qui n'ont pas été portées en arbitrage dans les délais prescrits;

[92.2] qu'en prenant pour avérés les allégués du Syndicat à l'effet que le vice a progressé de façon graduelle et s'est manifesté la première fois à l'été 2017 (et non en 2009 et 2011 malgré le contenu des dénonciations et non en janvier 2017 malgré que le représentant du Syndicat n'ait pas « allumé » quand l'ouvrier en revêtement de plancher lui a dit que son plancher avait un problème), cette première manifestation alléguée de l'été 2017 a eu lieu hors la période de couverture de cinq ans prévue au *Règlement* qui a pris fin le 28 octobre 2013, près de quatre ans avant l'été 2017;

[92.3] le Tribunal d'arbitrage n'a pas la compétence juridictionnelle pour passer outre les termes clairs du *Règlement* et ne donc pas accueillir la réclamation du Syndicat à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie.

FRAIS

[93] L'article 37 du *Règlement* stipule :

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

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

[94] Le Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation; l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient ».

[95] Vu les faits particuliers de cette cause, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront partagés entre le Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte pour la somme de cinquante dollars (\$50.00) et le solde des frais de l'arbitrage sera assumé par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE

REJETTE la demande du Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte;

MAINTIENT à toutes fins que de droit la décision de l'Administrateur du 20 décembre 2017 à l'effet que toute réclamation de garantie auprès de La Garantie des bâtiments



résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. et ses successeurs en lien avec le bâtiment précité, est maintenant irrecevable;

RÉSERVE au Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte ses recours contre toute personne autre que l'Administrateur, devant les tribunaux de droit commun, sujets aux règles de droit commun et de la prescription civile, à supposer qu'il ait un recours fondé en faits et en droit;

CONDAMNE le Syndicat des copropriétés des Condos de la Côte à payer la somme de \$50.00 au CCAC pour sa part des frais d'arbitrage;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00, à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (l'Administrateur) avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 9 juillet 2018



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Jurisprudence citée ou produite par les parties :

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

3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, 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.

Syndicat de la copropriété 400 Place du Louvre c. La Garantie Habitation du Québec Inc. et 9119-3557 Québec Inc. 2018 QCCS 881 (Hon. Juge Élise Poisson, J.C.S.).

Monopro c. Montreal Trust 2000 CanLII 7400.

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. 9155-1465 Québec Inc. et al. 2013 QCCQ 7914 (Hon. Juge Scott Hughes, J.C.Q.)

Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec, Raymond Sauvé c. Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec, SORECONI 120806001, 5 octobre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



Jean-Marcel Louis et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et 9141-1074 Québec Inc. (Les Constructions Norjo) GAMM 2011-19-003, 5 octobre 2011, M^e Johanne Despatis, arbitre.

Francis Boissel et Les Constructions Camille Veillette & Fils Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc., CCAC S14-91201-NP, 15 octobre 2015, Michel A. Jeannot, arbitre.

Marie-Christine Doré Giguère et Stéphane Berthiaume et 9229-1319 Québec Inc. (Développement DMG) et La Garantie Abritat Inc., CCAC S13-062601-NP, 6 janvier 2015, Tibor Holländer, arbitre.

Normand Gauvin et Danielle Delisle et Les Entreprises Réjean Goyette Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. CCAC S11-110801-NP et S11-110803-NP 27 juillet 2012 Guy Pelletier, arbitre.

Gaétan Dufour c. Rénovations René Gauthier Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. GAMM, 23 février 2007, Gilles Lavoie, arbitre.

SDC Habitations Saint-Maurice Phase III c. Habitations Saint-Maurice Inc.; Raymond Chabot, Administrateur Provisoire Inc. ès Qualité d'Administrateur Provisoire du Plan de Garantie de La Garantie Abritat Inc.; CCAC S16-042601-NP 22 mars 2017 Michel A. Jeannot arbitre

Frève et Constructions Levasseur Inc. GAMM, 23 février 2007, Gilles Lavoie, arbitre.

Alain Ward et 9205-4717 Québec Inc. et La Garantie Abritat CCAC S16-032801-NP Roland-Yves Gagné, arbitre, 16 juin 2016.

Sabrina de Luca et Maurizio Di Maio c. Maisons usinées confort design Inc. et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ INC. SORECONI 080430001, 10 mars 2009, Michel A. Jeannot, arbitre.

Garantie habitation du Québec inc. c. Lebire J.E. 2002-1514 (Hon. juge Jacques Dufresne J.C.S.)

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Décarie 2006 QCCS 907 (Hon. Juge Gilles Hébert, J.C.S.)

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

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

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

Sandra Pigeon et Mario Sévigny et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Immeubles Beaumont Inc. GAMM 2006-09-023, 2 septembre 2008, Bernard Lefebvre, arbitre.

Michel Morin et Construction B.Gauley Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc. CCAC S13-041002-NP 27 septembre 2013, France Desjardins, arbitre.



SDC SO Condos Phase 1 et Les Entreprises Chapam Ltée et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ SORECONI 142002001 9 janvier 2015, Michel A. Jeannot, arbitre.

Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec c. Michel Dumoulin et al. 700-220009155-028, 5 mai 2004 (Hon. Juge Monique Fradette, J.C.Q.).

