ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r. 8)

CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
DOSSIERS:

1. S14-012201-NP Bénéficiaires : **Marie-Christine FRÈVE & Stéphane ROY**

2. S14-012401-NP Bénéficiaires : **Sylvie LAFRENIÈRE & Serge COSSETTE**

3. S14-020501-NP Bénéficiaires : **Chantal DENIS & Denis GAGNON**

4. S14-020502-NP Bénéficiaires : **Andrée PAQUIN & Sylvain MAYER**

5. S14-013101-NP Bénéficiaires : **Julie NADEAU & Martin GÉLINAS**

6. S14-020402-NP Bénéficiaires : **Louise CHARBONNEAU & Christian MICHAUD**

7. S14-020401-NP Bénéficiaires : **Christine THIFFAULT & Marc GARCEAU**

8. S14-022401-NP Bénéficiaire : **Ismaïl BISKRI**

9. S14-012702-NP Bénéficiaires : **Nathalie BENOIT et Pierre BRUNET**

10. S14-021201-NP Bénéficiaires : **Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER**

11. S14-042801-NP Bénéficiaire : **Nicole LESSARD**

ET

12. S06-1003-NP Bénéficiaires : **Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER**

c.

LES CONSTRUCTIONS LEVASSEUR INC.
(L'« ENTREPRENEUR»)
et
LA GARANTIE DES BATIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.
(L'« ADMINISTRATEUR »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M^{e} Roland-Yves Gagné
Pour l'Administrateur:	M^{e} Jean-François Dagenais M^{e} Geneviève Bourret-Roy Christine Thiffault (témoin) Marie-Christine Frève (témoin)
Pour les Bénéficiaires:	M^{e} Pierre Soucy
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Daniel Levasseur
Dates et lieu de l'audition :	21 août 2014 Palais de Justice de Trois-Rivières 850, rue Hart, Trois-Rivières (Québec) Salle 2.24 11 septembre 2014 Palais de Justice de Trois-Rivières 850, rue Hart, Trois-Rivières (Québec) Salle RC.01
Date de la décision:	6 octobre 2014

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES

a/s Me Pierre Soucy
Lambert Therrien Avocats
473 rue Radisson C.P. 1900
Trois-Rivières, Qc.
G9A 5M6

ENTREPRENEUR

Les Constructions Levasseur Inc.
a/s Monsieur Daniel Levasseur
6375 rue de la Montagne
Trois-Rivières, Qc.
G8Y 5E3

ADMINISTRATEUR

a/s Me Jean-François Dagenais
BCF Avocats
25e étage
1100, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal, Qc.
H3B 5C9

PIECES

Lors de l'audition, les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

Pièce P-1 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Marie-Claude Frève et Stéphane Roy);

Pièce P-2 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Marie-Claude Frève et Stéphane Roy);

Pièce P-3 : Mise en demeure du 21 janvier 2014 (Marie-Claude Frève et Stéphane Roy);

Pièce P-4 : Lettre de Ronald Ouimet du 22 octobre 2013 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-5 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-6 : Mise en demeure du 22janvier 2014 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-7 : Lettre de Ronald Ouimet du 13 juin 2013 (Chantal Denis et Denis Gagnon);

Pièce P-8 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Chantal Denis et Denis Gagnon);

Pièce P-9 : Mise en demeure du 5 février 2014 (Chantal Denis et Denis Gagnon);

Pièce P-10 : Lettre de Ronald Ouimet du 13 juin 2013 (Andrée Paquin et Sylvain Mayer);

Pièce P-11 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Andrée Paquin et Sylvain Mayer);

Pièce P-12 : Mise en demeure du 5 février 2014 (Andrée Paquin et Sylvain Mayer);

Pièce P-13 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Julie Nadeau);

Pièce P-14 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Julie Nadeau);

Pièce P-15 : Mise en demeure du 31 janvier 2014 (Julie Nadeau);

Pièce P-16 : Lettre de Ronald Ouimet du 13 juin 2013 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-16a : Lettre de Ronald Ouimet du 7 juillet 2004 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-16-b : Lettre de Marie-Claude Laberge du 12 juillet 2005 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-16-c : Lettre de Marie-Claude Laberge du 16 mai 2005 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-16-d : Lettre de Ronald Ouimet du 21 octobre 2005 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-16-e : Lettre de Ronald Ouimet du 24 octobre 2005 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-17 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-18 : Mise en demeure du 3 février 2014 (Louise Charbonneau et Christian Michaud);

Pièce P-19 : Lettre de Ronald Ouimet du 11 juin 2013 (Christine Thiffault et Marc Garceau);

Pièce P-20 : Mise en demeure du 3 février 2014 (Christine Thiffault et Marc Garceau);

Pièce P-21 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Ismaël Biskri);

Pièce P-22 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Ismaël Biskri);

Pièce P-23 : Mise en demeure du 24 février 2014 (Ismaël Biskri);

Pièce P-24 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Nathalie Benoit et Pierre Brunet);

Pièce P-25 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 10 janvier 2014 (Nathalie Benoit et Pierre Brunet);

Pièce P-26 : Mise en demeure du 27 janvier 2014 (Nathalie Benoit et Pierre Brunet);

Pièce P-27 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Chantal Carbonneau et Marc Le Pottier);

Pièce P-28 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 30 janvier 2014 (Chantal Carbonneau et Marc Le Pottier);

Pièce P-29 : Mise en demeure du 11 février 2014 (Chantal Carbonneau et Marc Le Pottier);

Pièce P-30 : Lettre de Ronald Ouimet du 23 octobre 2013 (Nicole Lessard);

Pièce P-31 : Lettre de Nicolas Boily (RCGT) du 1O janvier 2014 (Nicole Lessard);

Pièce P-32 : Mise en demeure du 28 avril2014 (Nicole Lessard);

Pièce P-33 : Note explicative d'lnspec Sol du 13 mars 2013;

Pièce P-34: Lettre à l'APCHQ du 15 octobre 2013 (Nathalie Benoit et Pierre Brunet);

Pièce P-35: Expertise du 7 septembre 2006 (Marie-Claude Frève et Stéphane Roy);

Pièce P-36 : Courriel de Carolyn Demers (APCHQ) du 22 octobre 2013 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-37: Courriel de Jacques Fortin (APCHQ) du 22 octobre 2013 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-38 : Promesse d'achat (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-39 : Expertise du 7 septembre 2006 (Sylvie Lafrenière et Serge Cossette);

Pièce P-40 : Courriel de madame Thiffault du 24 janvier 2014 (Christine Thiffault et Marc Garceau);

Pièce P-41 : Courriel de Nicolas Boily (RCGT) du 28 janvier 2014 (Christine Thiffault et Marc Garceau);

Pièce P-42 : Courriels de Me Pierre Soucy du 10 juin 2013 (Johanne Déry et Daniel Matte);

Pièce-P-43 : Courriels de madame Annie Larose (APCHQ) du 11 juin 2013 (Johanne Déry et Daniel Matte;

Pièce P-44 : Demande d'arbitrage de S14-012201-NP Bénéficiaires : Marie-Christine FRÈVE & Stéphane ROY;

Pièce P-45 : Demande d'arbitrage de S14-012401-NP Bénéficiaires : Sylvie LAFRENIÈRE & Serge COSSETTE ;

Pièce P-46 : Demande d'arbitrage de S14-020501-NP Bénéficiaires : Chantal DENIS & Denis GAGNON;

Pièce P-47 : Demande d'arbitrage de S14-020502-NP Bénéficiaires : Andrée PAQUIN & Sylvain MAYER;

Pièce P-48 : Demande d'arbitrage de S14-013101-NP Bénéficiaires : Julie NADEAU & Martin GÉLINAS;

Pièce P-49 : Demande d'arbitrage de S14-020402-NP Bénéficiaires : Louise CHARBONNEAU & Christian MICHAUD;

Pièce P-50 : Demande d'arbitrage de S14-020401-NP Bénéficiaires : Christine THIFFAULT & Marc GARCEAU;

Pièce P-51 : Demande d'arbitrage de S14-022401-NP Bénéficiaire : Ismaïl BISKRI;

Pièce P-52 : Demande d'arbitrage de S14-012702-NP Bénéficiaires : Nathalie BENOIT et Pierre BRUNET;

Pièce P-53 : Demande d'arbitrage de S14-021201-NP Bénéficiaires : Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER;

Pièce P-54 : Demande d'arbitrage de S14-042801-NP Bénéficiaire : Nicole LESSARD.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

A-1 : Stéphane ROY et Marie-Claude FRÈVE, 5190, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-2 : Sylvie LAFRENIÈRE et Serge COSSETTE, 5145, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-3 : Chantal DENIS et Denis GAGNON, 5170, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-4 : Andrée PAQUIN et Sylvain MAYER, 5200, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-5 : Julie NADEAU et Martin GÉLINAS, 5215, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-6 : Louise CHARBONNEAU et Christian MICHAUD, 5175, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-7 Christine THIFFAULT et Marc GARCEAU, 5195, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-8 Nathalie BENOIT et Pierre BRUNET, 5205, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-9 Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER, 5160, rue Savoie :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-10 Ismaïl BISKRI, 5180, rue de Montlieu :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-11 Nicole LESSARD, 5155, rue de Montlieu :
– Onglet 1 : décision de l'administrateur de 2006;
– Onglet 2 : rapport d'Inspec Sol de 2006;
– Onglet 3 : note d'Inspec Sol de 2014;

A-12 : Avis de dénonciation de Sylvie LAFRENIÈRE et Serge COSSETTE, 5145, rue Savoie;

A-13 : Avis de dénonciation de Chantal DENIS et Denis GAGNON, 5170, rue Savoie;

A-14 : Avis de dénonciation de Julie NADEAU et Martin GÉLINAS, 5215, rue Savoie;

A-15 : Avis de dénonciation de Daniel MATTE et Johanne DÉRY (dossier de Christine THIFFAULT et Marc GARCEAU, 5195 rue Savoie;

A-16 : Avis de dénonciation de Marc Le POTTIER, 5160 rue Savoie;

A-17 : Avis de dénonciation de Nicole LESSARD, 5155 de Montlieu;

A-18 : Lettre de Me Patrick Marcoux du 2 avril 2014 contestant de la compétence de l'arbitre.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

QUESTIONS EN LITIGE

[1] La décision vise à trancher les différends suivants, soit les moyens préliminaires en irrecevabilité de l'Administrateur consécutifs à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires, ces derniers se basant sur le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*), et à rendre les ordonnances appropriées qui peuvent découler de la décision sur les moyens préliminaires.

[2] Le Tribunal réitère les termes du procès-verbal du 1er mai 2014, entre autres :

[2.1] L'audition portera sur les deux questions suivantes (le soussigné est ouvert à reformuler ces questions, si nécessaire) :

[2.1.1] Est-ce que l'arbitre a compétence sous l'Article 106 du *Règlement* pour entendre la demande d'arbitrage alors qu'il n'y *aurait* (c'est que le Tribunal a à décider) pas de décision de l'*Administrateur*?

> Moyens préliminaires du 2 avril 2014 de l'Administrateur : D'entrée de jeu, la GMN considère qu'elle n'a pas rendu de « décision » au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »). Ainsi, la GMN est d'avis que l'arbitre n'a pas juridiction en l'espèce, et nous avons instructions de faire les représentations appropriées afin de vous demander de décliner compétence et de rejeter les demandes d'arbitrage.
>
> **106.** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation […] relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.

[2.1.2] Subsidiairement, si une décision a été rendue par l'*Administrateur* et que l'arbitre a compétence pour entendre les demandes d'arbitrage quant à l'existence actuelle ou non de la couverture du Plan de Garantie, sous réserves de la position des parties quant à la question précédente, le Plan de Garantie de l'*Administrateur* est-il toujours en vigueur au bénéfice des *Bénéficiaires*?

2.1.2.1. Étant entendu qu'en cas de réponse positive, le Tribunal d'arbitrage ordonnera à l'Administrateur du Plan de Garantie de rendre une décision sur la nécessité, la nature et l'étendue des travaux à être effectué pour chacun des 11 dossiers et ce, dans les 60 jours de la signature de la présente décision.

[3] Au début de l'audience, le Tribunal d'arbitrage a indiqué aux parties qu'il leur demanderait lors de l'audience de lui confirmer le libellé de la question 2.1.2.1, soit l'ordonnance qu'on lui demande de rendre en cas de réponse positive aux deux premières questions.

[4] Au début de l'audience, l'Administrateur a déclaré se désister de ses moyens préliminaires quant à la contestation de la compétence de l'arbitre et la couverture du Plan de garantie dans le but de procéder au fond dans un des onze dossiers, soit celui impliquant

- Chantal Carbonneau et Marc Le Pottier, S14-021201-NP

ce qui fut accepté par leur procureur; le soussigné doit donc répondre aux questions mentionnées au paragraphe [2] pour les 10 autres dossiers seulement.

[5] Lesdits Bénéficiaires Chantal Carbonneau et Marc Le Pottier avaient produit le 23 octobre 2006 une demande d'arbitrage de la décision les concernant du 22 septembre 2006 (dossier S06-1003-NP), leur procureur ayant représenté à la présente audience que le dossier avait été suspendu depuis lors.

[6] Les parties ont reconnu les pièces des autres parties pour fins de production seulement, sous réserves de pouvoir en contester le contenu.

[7] Les parties acceptent comme date de réception des bâtiments résidentiels objet de la réclamation des Bénéficiaires, les dates inscrites après la mention « Réception du bâtiment », à la page 1 (qui suit la page couverture) de leur décision respective du 22 septembre 2006 (onglet 2 des pièces A-1 à A-11).

Dates de dénonciation des Bénéficiaires en vertu de l'article 10 du *Règlement*

[8] Les parties ont accepté comme date de dénonciation des Bénéficiaires pour les vices allégués à leur bâtiment résidentiel respectif en vertu de l'article 10 du *Règlement*, les dates inscrites après la mention « Réclamation écrite reçue », à la page 1 (qui suit la page couverture) de leur décision respective du 22 septembre 2006 (onglet 2 des pièces A-1 à A-11).

Dossier d'arbitrage Johanne Déry & Daniel Matte et Construction Levasseur et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ S13-040801-NP

[9] Lors de son délibéré, le soussigné a vu la décision déclarant l'existence d'un règlement hors cour qu'il avait signée dans le dossier cité en rubrique, décision publique sur internet autant sur le site de la Régie du Bâtiment[1] que sur le site de SOQUIJ auquel il renvoie.

[10] Ce dossier d'arbitrage, impliquant Johanne Déry et Daniel Matte, qui ont vendu en juillet 2013 le bâtiment résidentiel du 5195 rue Savoie aux présents Bénéficiaires Christine Thiffault et Marc Garceau, a été réglé hors cour le 4 juillet 2013, sans

[1] http://citoyens.soquij.qc.ca/rss/document.php?no=cdeb26ea237b189e5988abfef70838809238c79802d37fb5

que le soussigné n'ait été au courant du contenu des négociations (le soussigné est arbitre et non médiateur) et des motifs du règlement hors cour et sans que ce règlement hors cour n'ait été mentionné lors des conférences préparatoires du présent dossier ou ait fait l'objet d'une preuve lors de la présence audience de septembre 2014 : voici des extraits de la décision constatant le règlement de juillet 2013 :

> ***DÉCISION***
>
> *[1] Lors de la conférence préparatoire par conférence téléphonique tenue le 5 juin dernier, les procureurs ont fait part de discussions de règlement entre eux et, pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage a continué la conférence préparatoire au 4 juillet 2013, les parties présentes ayant confirmé leur disponibilité pour la date et l'heure.*
>
> *[2] Lors de la conférence téléphonique tenue le 4 juillet 2013 en présence des procureurs des Bénéficiaires et de l'Administrateur, mais en l'absence de l'Entrepreneur, le procureur des Bénéficiaires a mentionné que le dossier, pour lequel ils avaient demandé l'arbitrage, était réglé et qu'il n'y avait plus de différend à trancher entre les Bénéficiaires et l'Administrateur.*
>
> *[…]*
>
> ***PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE***
>
> *[5]* ***DÉCLARE*** *le présent dossier d'arbitrage réglé;*
>
> *[6]* ***DÉCLARE*** *le présent dossier d'arbitrage fermé, vu le règlement;*
>
> *[7]* ***CONDAMNE*** *l'Administrateur aux frais de l'arbitrage.*

[11] Considérant que toutes les parties à ce règlement de juillet 2013 n'ont pas mentionné ce dossier d'arbitrage lors du présent arbitrage, le soussigné n'en tient pas compte dans sa présente décision, d'autant qu'il ignore le contenu du règlement et des lettres ou courriels entre les parties à part ce qui a été mis en preuve dans le présent dossier impliquant le couple Johanne Déry et Daniel Matte.

[12] Le Tribunal d'arbitrage soussigné terminera ses remarques préliminaires en précisant que la présente décision est rendue vu la preuve et les faits très particuliers du présent dossier.

Introduction

[13] Les 11 parties requérantes ont reçu une lettre datée du 11 ou 13 juin 2013, 22 ou 23 (selon le cas) octobre 2013, sur papier en-tête de « Garantie Maisons Neuves APCHQ » et signé par Ronald Ouimet, suivi du titre de « Directeur général » (pièces P-1, P-4, P-7, P-10, P-13, P-16, P-19, P-21, P-24, P-27, P-30).

[14] Ces lettres ne sont pas parfaitement identiques mais vont dans le même sens.

[15] Si la lettre du 11 juin 2013 (P-19) parle d'un mandat d'observation, transférable; celles du 13 juin et d'octobre 2013 ajoutent que ce mandat signifie que la garantie demeure en vigueur.

[16] Voici le texte du 11 et 13 juin 2013 reçue par Chantal Denis & Denis Gagnon (P-7), Andrée Paquin & Sylvain Mayer (P-10), Louise Charbonneau et Christian Michaud (P-16) et Johanne Déry et Daniel Matte, auteurs de Christine Thiffault et Marc Garceau (P-19) (ce qui suit est P-19) :

> *Madame, Monsieur,*
>
> *En réponse à votre lettre du 19 mars 2013 et après réévaluation du dossier, La Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ vous confirme qu'elle a confié à la firme Inspec-Sol le mandat de maintenir en observation votre bâtiment et ce, jusqu'à ce que l'expert puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport émis le 7 septembre 2006 et ainsi, conclure de façon définitive sur le risque de détérioration des fondations lié à la présence de pyrrhotite. Pour ce faire, l'expert pourra avoir recours à tous les moyens qu'il jugera appropriés.*
>
> *Ce mandat concerne le bâtiment mentionné en objet et est donc transférable aux futurs propriétaires, tant et aussi longtemps que l'expert n'aura pas confirmé son opinion définitive sur la pérennité des fondations du bâtiment.*
>
> *Par conséquent, la présente lettre annule la nôtre datée du 5 mars 2013, signée par M. Jacques Fortin.*
>
> *Veuillez recevoir […]*

[17] Voici le texte du 13 juin 2013 (P-7) :

> *Madame, Monsieur,*
>
> *Suite à votre demande de suivi concernant le dossier mentionné en objet et après réévaluation du dossier, La Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ vous confirme qu'elle a confié à la firme Inspec-Sol le mandat de maintenir en observation votre bâtiment et ce, jusqu'à ce que l'expert puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport émis le 7 septembre 2006 et ainsi, conclure de façon définitive sur le risque de détérioration des fondations lié à la présence de pyrrhotite. Pour ce faire, l'expert pourra avoir recours à tous les moyens qu'il jugera appropriés.*
>
> *L'engagement de la GMN relativement à ce mandat signifie que la garantie sur le bâtiment en cause demeure en vigueur et, comme le prévoit le règlement, demeure transférable à tout nouveau propriétaire, advenant le cas, et ce, tant et aussi longtemps que l'expert n'aura pas confirmé son opinion définitive sur la pérennité des fondations du bâtiment et que la GMN n'aura pas statué au moyen d'un rapport de décision.*
>
> *Pour obtenir de plus amples informations quant à l'évolution de votre dossier, vous êtes invités à communiquer avec monsieur Jacques Fortin en composant le 1 866 613-8494 poste 291.*
>
> *Veuillez recevoir […]*

[18] Voici le texte du 23 octobre 2013 reçue par les autres Bénéficiaires (P-1, P-4, P-13, P-21, P-24, P-27 et P-30) :

Madame, Monsieur,

À la suite de demandes d'informations de quelques bénéficiaires de la Garantie des maisons neuves (GMN) dans la même situation que vous, nous avons procédé à la révision de certains dossiers pour lesquels nous avons statué en 2006 et qui comportaient une certaine ambiguïté dans la formulation du risque de dommages causés par la présence de pyrrhotite dans le béton des fondations.

Par conséquent, la GMN vous informe avoir confié à la firme Inspec-Sol le mandat de maintenir en observation votre bâtiment, et ce, jusqu'å ce qu'elle puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport émis le 7 septembre 2006 et ainsi conclure de façon définitive sur le risque de détérioration des fondations lié à la présence de pyrrhotite.

L'engagement de la GMN relativement à ce mandat signifie que la garantie sur le bâtiment en cause demeure en vigueur et, comme le prévoit le Règlement, demeure transférable à tout nouveau propriétaire advenant le cas, et ce, tant et aussi longtemps que l'expert n'aura pas confirmé son opinion définitive sur la pérennité des fondations du bâtiment et que la GMN n'aura pas statué au moyen d'un rapport de décision.

Pour obtenir de plus amples informations quant à l'évolution de votre dossier, vous êtes invités à communiquer avec monsieur Jacques Fortin en composant le 1 866 613-8494 poste 291.

Veuillez recevoir […]

[19] Les Bénéficiaires Lafrenière-Cossette ont également reçu avec leur lettre du 22 octobre 2013, un courriel de présentation Carolyn Demers, Adjointe à la direction, Service de la conciliation, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, du 22 octobre 2013 (pièce P-36):

Bonjour,

Concernant le dossier mentionné en objet et tel que convenu, veuillez trouver ci-joint la lettre de la GMN confirmant que la garantie applicable à votre résidence demeure en vigueur, et ce, par le maintien de l'observation des fondations par la firme d'experts mandatée. Pour toute question et précision supplémentaire, vous êtes invité à communiquer à nouveau avec monsieur Jacques Fortin.

[20] 10 des 11 parties Bénéficiaires ont par la suite reçu une lettre datée du 10 ou 30 janvier (selon le cas) 2014 de Nicolas Boily sur papier en-tête de *Garantie Maisons Neuves APCHQ* mais dont la signature apparaît après la mention suivante : *Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, société en nom collectif, ès-qualité d'administrateur provisoire de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN)* (pièces P-2, P-5, P-8, P-11, P-14, P-17, P-22, P-25, P-28 et P-31) :

Lettre du 10 janvier 2014

OBJET : Rectification d'une prise de position erronée

Chère Madame,

Cher Monsieur,

Comme vous le savez déjà, le 18 juin 2013, Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, société en nom collectif, a été nommée administrateur provisoire de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (ci-après la « GMN »).

L'administrateur provisoire doit en conséquence procéder au traitement des réclamations des bénéficiaires, à l'administration des primes et des réserves ainsi qu'à la gestion générale du Plan de garantie.

Pour votre information, l'administrateur provisoire a conclu une Convention de services avec la Garantie Abritat (ci-après « Abritat ») visant l'utilisation des ressources humaines et matérielles ainsi que l'accès à divers services fournis par Abritat. Ceci dit, les employés d'Abritat n'ont pas l'autorité d'engager l'administrateur provisoire et la GMN ni de maintenir ou d'extensionner la garantie et ne sont pas non plus autorisés à statuer sur toute demande de réclamation.

Or, il a été porté à notre connaissance que M. Ronald Ouimet aurait le ou vers le 23 octobre 2013, laissé croire à l'extension de votre garantie, ce qui n'est pas le cas.

Monsieur Ouimet, comme précédemment mentionné, n'a pas le pouvoir de lier l'administrateur provisoire ni celui de modifier unilatéralement les termes et conditions de votre garantie.

Plus particulièrement, la garantie couvrant votre immeuble est limitée à cinq (5) ans suivant la fin des travaux en ce qui concerne les vices majeurs et à trois (3) ans suivant la réception de l'immeuble pour les vices cachés.

Nos dossiers indiquent que le 22 septembre 2006, l'administrateur a rejeté votre réclamation pour les fissures au mur de fondation et à la dalle de béton du garage et qu'aucune demande d'arbitrage contestant cette décision de l'administrateur n'a été logée, de telle sorte que la décision de ce dernier est définitive.

Pour les raisons susmentionnées, l'administrateur provisoire n'a d'autres choix que de se conformer à la décision rendue et aux dispositions de votre contrat de garantie. Conséquemment, nous vous confirmons qu'aucune extension de votre garantie n'est intervenue et que la position exprimée par M. Ouimet est erronée et ne lie aucunement l'administrateur provisoire et la GMN.

Nous nous excusons des inconvénients découlant de la présente situation et nous demeurons disponibles pour en discuter.

Nous vous prions […]

[21] La lettre du 30 janvier 2014 (P-28) reçue par les Bénéficiaires Carbonneau et Le Pottier (pour lesquels l'Administrateur s'est désisté de ses moyens préliminaires) a deux paragraphes de plus au début de leur lettre :

La présente fait suite à la lettre de rapport d'Inspec-Sol datée du 28 janvier 2014 qui vous a été transmise le même jour.

Considérant celle-ci, il n'y a pas lieu de maintenir votre bâtiment sous observation et le mandat d'Inspec-Sol est terminé.

Par ailleurs […]

[22] Une seule partie Bénéficiaire, soit le couple Thiffault-Garceau (5195 rue Savoie) n'a pas reçu (à tout le moins, elle n'a pas été mise en preuve) la lettre citée aux deux paragraphes précédents, mais a reçu le courriel suivant (P-41) le 28 janvier 2014 :

SOUS TOUTES RÉSERVES

Chère madame,
Cher monsieur,

Je fais suite à votre courriel du 27 janvier 2014 ainsi qu'à la lettre du 11 juin 2013 qui faisait suite à une demande d'arbitrage par les propriétaires précédents pour la résidence construite en 1998.

Vous trouverez ci-joint la lettre de rapport d'Inspec-Sol reçue aujourd'hui concernant l'état de votre bâtiment.

Considérant celle-ci, il n'y a pas lieu de maintenir celui-ci sous observation et le mandat d'Inspec-Sol est terminé. Veuillez agréer […]

Nicolas Boily

Raymond Chabot Grant Thornton – ès qualité d'Administrateur Provisoire de la GMN

[23] Par l'entremise de leur procureur, les Bénéficiaires font parvenir une mise en demeure à l'Administrateur[2] puis une demande d'arbitrage[3] au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) de la décision (ce qui suit sont des extraits P-3) :

La correspondance précitée, avait pour objet de rectifier la position prétendument erronée prise par monsieur Ronald Ouimet, alors directeur général de Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN), le 23 octobre 2013.

En effet, à cette date, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN) avait procédé à la réévaluation de certains dossiers, dont celui de nos clients, qui « comportaient certaines ambigüités dans la formulation du risque de dommages causés par la présence de pyrrhotite dans le béton des fondations » de cet immeuble.

Suite au mandat que vous avez confié à vos experts, Inspec Sol, il appert que la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN) a confirmé que la garantie sur le bâtiment était toujours en vigueur et demeurait transférable à tous nouveaux propriétaires tant et aussi longtemps que Inspec Sol n'aurait pas confirmé son opinion définitive sur la pérennité des fondations du bâtiment et que la GMN n'aurait pas statué au moyen d'un rapport de décision supplémentaire.

D'ailleurs, vous n'êtes pas sans savoir que depuis l'audition devant la Cour supérieure, où la GMN agissait à titre de demanderesse, l'ensemble des experts ont témoignés à l'effet qu'à des taux supérieurs à 0,2 % en volume de pyrrhotite, il

[2] Pièces P-3, P-6, P-9, P-12, P-15, P-18, P-20, P-23, P-26, P-29 et P-32.
[3] Pièces P-44 à P-53.

devenait nécessaire de procéder au remplacement des éléments de béton comportant de la pyrrhotite.

Aussi, nous portons votre décision devant les tribunaux d'arbitrage et contestons comme étant mal fondée en faits et en droit votre position et surtout le fait que le directeur général Garantie des maisons neuves de l'APCHQ (GMN) n'avait pas le pouvoir de lier cette dernière.

[24] Notons que dans tous les dossiers, une *décision de l'Administrateur* a été rendue le 22 septembre 2006 (onglet 2 des pièces A-1 à A-11, signée par Alain Deschenes, T.P., Conciliateur conseil, Service d'inspection et de conciliation);

[24.1] elle contient en caractère gras et dans un encadré ce qui suit :

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut considérer le Point 1 dans le cadre du contrat de garantie

[24.2] elle ajoute, avant les mentions quant à la médiation et l'arbitrage :

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir sur ce point.

1. Fissures au mur de fondation et à la dalle de béton du garage

À leur lettre de dénonciation transmise à La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ le (date varie selon le dossier), les bénéficiaires ont mentionné la présence de fissures au mur de fondation et à la dalle de béton du garage (et/ou au sous-sol) de leur résidence

Afin de déterminer la cause de cette situation, la Garantie a mandaté la firme Inspec-Sol, laquelle a conduit des travaux d'investigation et d'analyse, dont les conclusions sont indiquées au rapport d'expertise joint à la présente

[24.3] et, enfin, juste avant d'expliquer le processus d'arbitrage et de médiation comme le prévoit le *Règlement*, elle mentionne :

Préalablement à ces démarches (arbitrage ou médiation), les parties sont fortement invitées à communiquer par téléphone avec le soussigné pour obtenir plus amples informations concernant les décisions rendues.

[25] Enfin, le 24 octobre 2005 (pièce P-16-e), Ronald Ouimet, qualifié de directeur du Service d'inspection, qui sera par la suite directeur général de l'Administrateur et qui signera les lettres en juin et octobre 2013, avait écrit à Louise Charbonneau et Christian Michaud (5175 rue Savoie) :

[…] Les opinions des ingénieurs devraient être connues au début de l'année 2006. Ces opinions permettront à la Garantie des maisons neuves de prendre position sur cette réclamation.

Donc, nous vous confirmons le transfert de la garantie à tout nouvel acheteur ainsi que l'intervention de La Garantie s'il advenait que les experts mandatés recommandent une intervention relativement aux fondations ou autres éléments de béton de cette propriété.

Moyens préliminaires

[26] Par envoi par télécopieur daté du 2 avril 2014 (pièce A-18), l'Administrateur faisait part de ses moyens préliminaires à l'encontre des demandes d'arbitrage :

> *D'entrée de jeu, la GMN considère qu'elle n'a pas rendu de « décision » au sens du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (le « Règlement »). Ainsi, la GMN est d'avis que l'arbitre n'a pas juridiction en l'espèce, et nous savons instructions de faire les représentations appropriées afin de vous demander de décliner compétence et de rejeter les demandes d'arbitrage.*
>
> *De plus, en l'absence de « décision » nous sommes d'avis que l'administrateur n'a aucune obligation aux termes de l'article 109 du Règlement. Nous entendons communiquer les pièces pertinentes ultérieurement et en temps utile.*

[27] Considérant qu'il était et qu'il est dans l'intérêt de la justice, tenant compte des frais que doivent assumer les parties, de procéder sur les questions préliminaires avant de procéder au fond dans ces dossiers qui pourraient, si les parties le jugent à propos, nécessiter des frais de témoins experts, le Tribunal d'arbitrage soussigné a décidé de procéder à une audition sur les moyens préliminaires avant de procéder au fond du litige.

Le cadre légal

[28] L'article 10 du *Règlement* explique ce que couvre la garantie offerte par l'Administrateur :

> ***10.*** *La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*
>
> *1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
>
> *2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*
>
> *3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;*
>
> *4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.
D. 841-98, a. 10; D. 39-2006, a. 1.

[29] La procédure applicable à la mise en œuvre de la garantie pour toute réclamation fondée sur l'article 10 du *Règlement* est principalement décrite à l'article 18 du *Règlement*, soit :

18. *La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10:*

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 ;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux;

7° (paragraphe remplacé).

(À compter du 7 août 2006, les paragraphes 5 à 7 ont été remplacés pour les travaux de construction débutant à cette date (D. 39-2006, a. 30)).
D. 841-98, a. 18; D. 39-2006, a. 6.

[30] Voici des extraits du cadre légal décrit par la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec* c. *Jeanniot*[4], face à une requête pour statuer de la compétence d'un arbitre en vertu du *Règlement* :

> *[4] L'article 77 de la Loi sur le bâtiment[2] (ci-après la « Loi ») permet à la Régie du bâtiment d'obliger les entrepreneurs à détenir une licence et à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de leurs obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le Code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne pour la vente et la construction d'un bâtiment résidentiel. […]*
>
> *[7] L'article 81 de la Loi stipule qu'un tel plan de garantie doit être administré par une personne dont l'unique objet est d'administrer les garanties financières prévues au chapitre V de la Loi. Pour agir à titre d'administrateur d'un plan de garantie approuvé, une telle personne doit au préalable avoir reçu l'autorisation de la Régie du bâtiment. […]*
>
> *[11] Conformément aux dispositions de la Loi, la Régie du bâtiment a adopté le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs[3], rendant ainsi obligatoire le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs pour certains bâtiments. […]*
>
> *[16] La section IV du Règlement traite du mécanisme de mise en œuvre de la garantie et la procédure de réclamation produite en vertu du plan de garantie auprès de l'administrateur. Celui-ci statue sur la demande de réclamation et, le cas échéant, ordonne à l'entrepreneur soit de rembourser le bénéficiaire pour les réparations conservatoires nécessaires et urgentes, soit de parachever ou de corriger les travaux dans le délai qu'il indique et qui a été convenu avec le bénéficiaire. À défaut par l'entrepreneur d'exécuter la décision rendue par l'administrateur et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur effectue le remboursement ou prend en charge les travaux de parachèvement ou de correction, selon le cas.*
>
> *[17] Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, peut soumettre le différend à l'arbitrage conformément aux dispositions du chapitre 11 du Règlement, dont les dispositions pertinentes au présent litige sont les suivants :*
>
> > ***19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur 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. (…)*

[4] 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, JCS).

20. *Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.*

La décision arbitrale est finale et sans appel.

[18] La section III du chapitre 1V du Règlement traite de l'arbitrage et contient, entre autres, les dispositions suivantes :

106. *Tout différent portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section. […]*

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

119. *Les questions suivantes doivent être référées aux tribunaux de droit commun :*

1 o l'imposition d'une mesure conservatoire à l'égard d'un tiers;

2 0 la délivrance d'un mandat à l'encontre d'un témoin contraint de venir témoigner, mais refusant de se présenter;

3 o le cas du témoin récalcitrant;

4 o l'homologation de la décision arbitrale.

120. *La décision arbitrale, dès qu'elle est rendue, lie les parties intéressées et l'administrateur.*

La décision arbitrale est finale et sans appel.

121. *La décision arbitrale n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée suivant la procédure prévue aux articles 946 à 946.6 du Code de procédure civile.* ***[…]***

139. *Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.*

140. *Une bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.*

(Soulignés ajoutés)

[…] [20] L'article 76 du Règlement stipule qu'aucun contrat de garantie ne peut être offert à moins qu'il ne soit conforme aux règles établies par la section IV du chapitre IV du Règlement. La section IV prévoit le caractère obligatoire de la garantie (art.132, 6e du Règlement) et inclut les articles 139 et 140 du Règlement précités.

PREUVE ET PLAIDOIRIES À L'AUDIENCE

L'ADMINISTRATEUR

Question 1

[31] L'Administrateur plaide avoir rendu sa seule vraie décision (au sens du *Règlement*) en septembre 2006 dans les dix dossiers encore contestés.

[32] Dans ces dix dossiers, la réclamation des Bénéficiaires a été rejetée en 2006 et dans aucun des dossiers, les Bénéficiaires n'ont demandé l'arbitrage dans les délais prévus par le *Règlement*.

[33] Qui plus est, dans chacune des décisions de 2006 des dix dossiers, il est expliqué à la page 3 que si le Bénéficiaire n'est pas d'accord avec la décision rendue, il peut en demander l'arbitrage dans les 30 jours – à sa connaissance, chaque Bénéficiaire a reçu copie de sa décision.

[34] Aucun des Bénéficiaires dans ces dix dossiers n'a fait une demande d'arbitrage de la décision finale rendue en 2006.

[35] Par l'entremise de leur procureur, les Bénéficiaires n'ont produit leur demande d'arbitrage qu'en 2014, non pas sur la décision de 2006, rendue 8 ans avant, mais sur la lettre/courriel de Nicolas Boily de janvier 2014.

[36] Quatre lettres de Ronald Ouimet, directeur général, ont été envoyées en juin 2013, avant la nomination de l'Administrateur provisoire Raymond Chabot, six autres lettres ou courriel ont été envoyés après la nomination.

[37] Par ces lettres, Ronald Ouimet a *extensionné* le délai de couverture du plan de garantie – or, que l'on soit directeur général, adjoint ou autre, personne n'a le pouvoir d'*extensionner* la couverture du Plan de garantie, puisque cette couverture est fixée par le *Règlement*, qui est d'ordre public; donc personne n'a le droit d'*extensionner* la durée de la garantie.

[38] Le différend actuel ne porte pas sur une décision au sens de l'article 106 du *Règlement*, puisque la décision a été rendue en 2006 et les lettres/courriel de 2014 ne portaient pas sur la réclamation des Bénéficiaires, qui a fait l'objet d'une décision finale en 2006, pour lesquels un processus d'arbitrage était prévu par le *Règlement*, mais sur un désaveu des lettres envoyées en 2013 par Ronald Ouimet.

[39] Au soutien de sa plaidoirie, il soumet le paragraphe 33 de l'arrêt de la Cour d'appel dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* **c.** *Desindes et al*.[5], qui se lit comme suit :

> *[33] Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision [notre ajout : souligné par la Cour*

[5] 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

> *d'appel] prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur[11], et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie[12]; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le Règlement. (Renvoi [11] : Paragraphe 18, 7[0] du Règlement; renvoi [12] Articles 19, 20 et 21 du Règlement).*

[40] Pour l'Administrateur, la lettre/courriel de Nicolas Boily de janvier 2014 n'était pas une lettre envoyée « *à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur* », mais visait seulement à désavouer les lettres signées par Ronald Ouimet, directeur général, en 2013 – elles ne sont donc pas des décisions au sens du *Règlement*, et le soussigné n'a pas de compétence juridictionnel pour trancher le différend.

[41] En fait, une décision finale a été rendue en 2006 à la suite de cette investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur et depuis 2006 il n'y a pas de nouveau fait, il n'y a pas de nouvelle réclamation, la réclamation actuelle est la même que celle faite avant les décisions rendues en 2006.

[42] Il n'y a donc pas de réclamation en vertu de l'article 106 du *Règlement*.

[43] Il ajoute que les décisions de 2006 étaient finales : quand on comprend les lettres de janvier 2014, elles ne sont nullement des révisions des décisions de 2006, l'Administrateur aurait agi hors délai s'il avait essayé de faire cela : *toute demande avec les mêmes faits ne sont pas recevables car on a largement dépassé les délais.*

[44] L'article 19 du *Règlement* stipule que la demande d'arbitrage des décisions de 2006 était de 30 jours, bien que ce délai ne soit pas un délai de déchéance, un délai de 8 ans est clairement irrecevable.

[45] Il cite l'affaire *Milzi et Dorion c. Construction André Taillon Inc*.[6] (et son paragraphe [33]) :

> *Les « bénéfices ou garanties » qui y sont accordés, tel l'intervention d'une tierce partie (l'Administrateur du plan) et la sécurité financière que procure le plan face à un constructeur insolvable par exemple, obligent en effet le « consommateur » à se plier aux règles de procédures et aux garanties qui y sont mentionnées mais pas autrement.*

[46] Il ajoute que si l'Administrateur *extensionnait* la période de couverture de la garantie, il causerait un préjudice à l'Entrepreneur.

[47] Il cite le jugement arbitral rendu dans l'affaire *Poitras et 9139-3443 Québec Inc. et la Garantie Abritat*[7], à l'effet qu'il fallait démontrer une impossibilité d'agir dans le délai prescrit alors que dans notre litige, rien dans la preuve ne suggérait une impossibilité d'agir dans le délai prescrit.

---

[6] 2003 CanLII 33099 (QCCQ) (Pierre E. Audet, JCQ).
[7] AZ-50764070 (GAMM, 2011-11-002, 11 mai 2011, Jean Morissette, arbitre).

[48] Il ajoute que dans le jugement arbitral *Girard et Groupe Pro-Fab Inc, (Résidences PF)*[8], l'arbitre a rappelé que les Bénéficiaires avaient été informés dans le texte de la décision de l'Administrateur qu'il avait le droit d'aller en arbitrage dans un délai de 30 jours, et que, tout comme ici, ils n'avaient rien fait :

> *[41] En fait, le Bénéficiaire doit démontrer au Tribunal qu'il a des motifs suffisants pour que lui soit permis de porter la décision de l'Administrateur en arbitrage après le délai de (30) jours. Considérant l'outrepassement de ce délai, le Bénéficiaire a donc le fardeau de démontrer qu'il serait justifié de lui permettre de demander l'arbitrage […]*
>
> *[47] […] Le Bénéficiaire a été avisé de l'existence de ce délai tant par la Loi applicable que par le texte même de la décision de l'Administrateur à la page 34 de celle-ci.*

[49] Il ajoute que si l'arbitre conclut que la décision de Nicolas Boily en janvier 2014 est une décision formelle et qu'il s'agit d'un litige entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, l'arbitre doit ignorer les décisions de 2006 et l'échéancier pour porter ces décisions en arbitrage qui n'a pas été suivi.

[50] Le litige ne porte que sur les lettres de Nicolas Boily au nom de l'Administrateur et le pouvoir de Ronald Ouimet d'*extensionner* le *Règlement*, puisque le mot « maintenir » employé par Ronald Ouimet est synonyme d'*extensionner*.

Question 2

[51] L'Administrateur plaide que depuis 2006, il n'y a pas eu de nouvelles réclamations.

[52] Ces réclamations ont eu lieu avant les décisions de 2006, il y avait un processus d'arbitrage prévu dans le *Règlement*, et les Bénéficiaires ont décidé de ne pas aller en arbitrage.

[53] Il ajoute que l'arbitre ne peut, par accès de complaisance, adjuger plus que ce que le *Règlement* prévoit, car il y a un processus d'équité et l'Entrepreneur serait pénalisé.

[54] Il affirme que l'Entrepreneur pourrait dire qu'il n'a pas à indemniser l'Administrateur, *que vous avez aggravé mon risque et je n'ai pas à indemniser*.

[55] Interrogé par le soussigné, l'Entrepreneur Levasseur a affirmé ne pas avoir eu connaissance des lettres signées en 2013 par le directeur général Ronald Ouimet, avant que ne débute le présent litige en 2014.

[56] L'Administrateur soumet le jugement rendu dans *Constructions Cartierville c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*[9] dans lequel l'administrateur avait imposé une convention de dépôt en fidéicommis à être signée par les parties, y compris l'Entrepreneur, que ce dernier a refusé de signer. Le juge écrit :

[8] AZ-50917244 (Soreconi 112109001, 28 juin 2012, Me Reynald Poulain, arbitre).
[9] AZ-50458230 CQ (Henri Richard, JCQ).

> *[18] En outre du mécanisme d'ordre public et impératif prévue à l'article 18 précité du Règlement, le présent Tribunal constate que la Garantie, par son rapport P-5 daté du 3 septembre 2003 et signé par M. Jocelyn Dubuc, a ajouté des conditions au mécanisme de mise en œuvre du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs […]*
>
> *[37] Le Tribunal considère que ladite convention P-6 ou D-16 déborde du champ d'application de l'article 18 précité du Règlement. La Garantie peut soumettre et proposer une telle convention mais ne peut l'imposer. Cartierville n'était pas obligée de souscrire aux termes de cette convention puisque la Garantie, en voulant en faire une condition impérative faisant partie du mécanisme de mise en œuvre du plan de garantie, agissait d'une manière ultra vires, i.e. au-delà des pouvoirs qui lui sont attribués. […]*
>
> *[42] Ceci étant, le Tribunal conclut que Cartierville est bien fondée de plaider que le non-respect de la procédure impérative et d'ordre public prévue à l'article 18 précité du Règlement constitue une fin de non-recevoir à la demande reconventionnelle de la Garantie. Le Tribunal doit appliquer avec rigueur et sans compromis les prescriptions impératives de ce Règlement.*

[57] L'Administrateur conclut donc qu'une ordonnance par le soussigné de rendre une deuxième décision après la décision finale de 2006 serait *ultra vires, i.e. au-delà des pouvoirs qui lui sont attribués* et ce, quel que soit les déclarations ou omissions de qui que ce soit, Ronald Ouimet, un directeur général, un adjoint, un employé.

[58] Une décision finale a été rendue en 2006 et personne en 2013 n'avait le pouvoir en vertu du *Règlement* de rouvrir le dossier de la réclamation, que ce soit en *extensionnant* les délais ou en décidant de monitorer les bâtiments, puisque les faits allégués dans les dénonciations, qui ont conduit aux décisions de 2006, sont les mêmes.

[59] D'autre part, l'arbitre ne peut aggraver la situation économique de l'Entrepreneur.

[60] L'Administrateur soumet la décision arbitrale dans *Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard*[10] qui visait un accord entre le bénéficiaire et le syndic de l'entrepreneur, et l'arbitre a jugé que les parties à cet accord ne pouvaient lier l'administrateur hors le cadre du *Règlement* :

> *[57] Or, cette qualité de caution que réclame l'administrateur est d'origine statutaire et réglementaire et non pas conventionnelle. Elle ne dépend pas du bon vouloir de l'acquéreur ou celle de son entrepreneur. Elle résulte de l'obligation légale faite par l'État à tout entrepreneur d'adhérer à un plan de garantie dont tous les termes significatifs sont définis par l'État […]*
>
> *[59] […] Or, avec égards, nulle part au Règlement, l'entrepreneur peut-il engager l'administrateur ni un bénéficiaire compromettre ses droits face à l'administrateur. Ce dernier ne peut pas être engagé par un entrepreneur, failli ou non, à l'égard de ses obligations face à des bénéficiaires. En effet, les obligations et droits issus du Règlement sont d'ordre public et donc exclus du champ conventionnel ouvert aux parties : celles-ci ne peut ni étendre ni restreindre les obligations de l'administrateur face aux bénéficiaires.*

[10] AZ-50555228 (GAMM 2008-12-002, 12 septembre 2008, Me Johanne Despatis, arbitre).

[61] L'Administrateur ajoute que la *Loi sur le Bâtiment* oblige l'Administrateur à agir en personne diligente et que l'article 1308 du *Code civil* dit que l'administrateur du bien d'autrui doit agir dans les limites du cadre réglementaire.

[62] Les agissements de l'Administrateur hors le cadre réglementaire sont passibles de recours devant les tribunaux de droit commun, non pas, devant un tribunal d'arbitrage établi par le *Règlement*.

[63] L'Administrateur soumet que les délais de garantie sont prévus par le *Règlement* et ne peuvent être *extensionnés*.

[64] Dans l'affaire *Morin et Construction B. Gauley Inc.*[11], alors que le bénéficiaire invoquait que le *Règlement* n'était pas suffisant pour mettre à l'épreuve les garanties des toits (20 ans) ou des couvreurs (10 ans) l'arbitre écrit :

> *[60] Dans le même sens, l'article 10 du Règlement décrète que le plan de garantie couvre les malfaçons et vices découverts dans l'année, les 3 ans ou les 5 ans de la réception du bâtiment.*
>
> *[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 pourrait retenir les arguments du Bénéficiaire sans excéder la compétence que lui confère ledit Règlement.*

[65] L'Administrateur plaide également qu'on ne peut faire appel à l'équité pour faire revivre un droit éteint. Il cite l'arbitre soussigné dans *Escobedo et Habitations Beaux Lieux*[12] :

> *[111] Le Tribunal d'arbitrage ne peut pas faire appel à l'équité pour faire réapparaître un droit qui n'existe plus, soit une absence de couverture du Plan de garantie déjà constatée dans la décision de l'Administrateur du 7 novembre 2008, pour laquelle il n'y a pas eu de demande d'arbitrage, 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.*
>
> *[118] Les Bénéficiaires ayant témoigné et plaidé que leur préjudice de 2010 était le même que leur préjudice de 2005 puis de 2008, le Tribunal d'arbitrage conclut donc que la réclamation de 2010 pour l'infiltration d'eau et moisissures, portée à leur connaissance dès septembre 2005 et qui a déjà fait l'objet d'une décision de l'Administrateur le 7 novembre 2008, pour laquelle il n'y a pas eu de demande d'arbitrage, n'est pas couverte par le Plan de Garantie et qu'il doit la rejeter.*

[11] AZ-51006882 (CCAC S13-011002-NP, 27 septembre 2013, Me France Desjardins, arbitre).
[12] AZ-50810279 (Soreconi 102012001, 18 novembre 2011, Me Roland-Yves Gagné, arbitre); voir aussi, sur l'équité *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* 2007 QCCS 4701, paragraphes [74] à [82].

[66] L'Administrateur ajoute enfin, que d'*extensionner* la durée de la couverture du plan de garantie serait un déni de justice pour toutes les parties, les entrepreneurs qui verraient leur responsabilité augmenter, les autres bénéficiaires du même Administrateur qui auraient accès à un fonds d'indemnisation avec un patrimoine réduit et l'Administrateur du Plan de garantie qui verrait sa crédibilité réduite.

[67] Sur la portée de l'aveu du directeur général de l'Administrateur dans ses lettres, l'Administrateur plaide qu'un aveu de droit erroné ne peut être attributive de compétence, en soumettant *Hoy c. Montréal (Ville de) (Senneville)*[13] et *W.(V.) c. S (D.)*[14].

[68] Il soumet aussi le résumé de l'affaire *Patrick c. Maryland Casuality Compagny*[15] à l'effet que la question de savoir si les conditions de la police d'assurance ont été remplies est une question de droit qu'il appartient aux tribunaux de décider.

LES BÉNÉFICIAIRES

[69] Les Bénéficiaires plaident que la correspondance de Nicolas Boily de janvier 2014 est bel et bien une décision au sens de 106 du *Règlement*.

[70] Le choix des mots est important : le directeur général Ronald Ouimet a pris l'initiative de lui-même, il a lui-même reconnu qu'il ne pouvait pas déterminer de façon définitive l'objet de la réclamation initiale, donc qu'il y avait toujours un risque.

[71] Ronald Ouimet emploie le mot « maintenir », donc il a toujours et d'une façon continue maintenu le bâtiment sous la garantie car depuis le début la Garantie était incapable de déterminer le risque.

[72] Il « maintient » jusqu'à dissiper le doute, et conclure de façon définitive.

[73] Cela veut donc dire qu'il n'avait pas conclu de façon définitive, donc que la décision de 2006 n'était pas finale car l'Administrateur dit qu'il doit toujours maintenir toujours en observation le bâtiment.

[74] On « maintient en observation », donc la garantie « demeure » en vigueur, il n'est donc pas question d'*extensionner* la garantie, qui a toujours été en vigueur, et demeure transférable tant qu'un expert n'a pas rendu une décision finale.

[75] Donc l'Administrateur a reconnu qu'il devait rendre une nouvelle décision, parce qu'en 2006, il n'était pas en mesure de déterminer la situation d'une façon définitive.

[76] L'Administrateur devra rendre une autre décision qui elle, sera définitive, ce qu'il n'a jamais fait dans le passé.

---

[13] 2006 CaLII 10157 (paragraphes [36] à [38], François Bousquet, JCQ)
[14] 1996 2 R.C.S. p. 108 à 127 (paragraphe 17).
[15] (1970) CA 1049.

[77] Les Bénéficiaires ajoutent que si Nicolas Boily dit qu'il ne peut maintenir la garantie, c'est qu'il a continué à maintenir la garantie et l'observation d'autres maisons (toutefois, le soussigné ajoute ici qu'aucune preuve de cette allégation quant à d'autres maisons n'a été faite à l'audience).

[78] Ils plaident que d'affirmer dans une lettre de janvier 2014 qu'il n'y a pas d'*extension* de garantie, est en elle-même, une décision au sens de 106 du *Règlement*.

[79] Ils soumettent les décisions arbitrales dans *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*[16] et (rendue par le soussigné) dans *Raymond Sauvé c Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*[17], sur lesquelles le soussigné reviendra.

[80] Ils affirment que deux préposés de l'Administrateur provisoire, soit Philippe Côté et Nicolas Boily, ce dernier signataire des lettres et courriel de janvier 2014, ont confirmé le contenu des lettres signées par Ronald Ouimet, directeur général, en 2013.

[81] Les Bénéficiaires plaident aussi que Nicolas Boily était en poste en juin 2013, il était aussi en poste en octobre 2013 quand les lettres signées par Ronald Ouimet, directeur général, ont été envoyées; Nicolas Boily était donc parfaitement au courant et a tacitement ratifié le contenu de ces lettres.

[82] Ils mentionnent que dans le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Desindes*[18], Ronald Ouimet apparaît pour avoir signé une lettre le 20 mars 2002 comme directeur du Services d'inspection de la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ.

[83] Il apparaît au même titre dans une lettre qu'il signe le 24 octobre 2005 (pièce P-16-e).

[84] En plus des lettres signées par le directeur général Ronald Ouimet en juin et octobre 2013, des courriels ont été envoyés par l'Administrateur.

Témoins

[85] Le 21 août 2014, lors de la première audience, le procureur des Bénéficiaires annonça qu'il aurait des témoins à faire entendre et que ces témoins ne feraient part de conversations tenues qu'avec l'une des trois personnes suivantes, soit Messieurs Jacques Fortin, Philippe Côté et Nicolas Boily; cette annonce eut comme conséquence une remise de consentement de l'audience au 11 septembre 2014.

[16] AZ-50557084 (CCAC S07-052402-NP et S08-010301- NP, 12 mai 2009, Me Jean Philippe Ewart, arbitre).
[17] AZ-50905825 (Soreconi 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).
[18] 2003 J.Q. no 1632, Pierre C. Fournier JCS, Paragraphe [20].

[86] Le 11 septembre 2014, l'Administrateur a fait l'admission suivante, dans le but de réduire le nombre de témoins des Bénéficiaires à l'audience :

> Admissions de l'Administrateur :
> L'Administrateur admet qu'il y a eu des discussions avec certains des Bénéficiaires par lesquelles il confirmait que les maisons étaient maintenues sous observation et que la Garantie de GMN était toujours en vigueur, incluant Philippe Côté et Nicolas Boily.

[87] Ce texte, tapé sur le portable du soussigné à l'audience en vue de confirmation par les parties, a été lu à l'audience par les procureurs de l'Administrateur et des Bénéficiaires qui en ont confirmé le contenu; par la suite, l'Entrepreneur a lu le texte et a dit qu'il ne s'objectait pas.

[88] Deux Bénéficiaires ont témoigné à l'audience : Christine Thiffault et Marie-Christine Frève.

[89] Madame Christine Thiffault, propriétaire du 5195 Savoie, témoigne à l'effet qu'elle a acquis sa maison en juillet 2013, vendue par Johanne Déry et Daniel Matte.

[90] Elle et son notaire ont fait les démarches pour s'assurer de la véracité des représentations des vendeurs à l'effet qu'il n'y avait aucun problème quant à la garantie, qui était toujours en vigueur et transférable.

[91] Le 10 juin 2013 à 20 :11 (pièce P-42), Me Pierre Soucy (procureur de Johanne Déry et Daniel Matte) envoie un courriel à Me Patrick Marcoux (procureur de l'Administrateur) :

> *Au sujet du courriel et de la position de ta cliente dans ce dossier serait-il possible d'avoir la lettre ou courriel sinon mes clients perdent leur vente! Dans la transaction leur date limite pour donner la lettre apchq est demain. Merci de ta compréhension.*

[92] Cette lettre sollicitée auprès du procureur de l'Administrateur est envoyée le 11 juin 2013, signée de la main de Ronald Ouimet, directeur général

> *Objet : Dossier de réclamation/Bâtiment : 5195, rue Savoie à Trois-Rivières/N/dos. : 011698-1*
>
> *Madame, Monsieur*
>
> *En réponse à votre lettre du 19 mars 2013 et après réévaluation du dossier, La Garantie des maisons neuves (GMN) de l'APCHQ vous confirme qu'elle a confié à la firme Inspec-Sol le mandat de maintenir en observation votre bâtiment et ce, jusqu'à ce que l'expert puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport émis le 7 septembre 2006 et ainsi, conclure de façon définitive sur le risque de détérioration des fondations lié à la présence de pyrrhotite. Pour ce faire, l'expert pourra avoir recours à tous les moyens qu'il jugera appropriés. Ce mandat concerne le bâtiment mentionné en objet et est donc transférable aux futurs propriétaires, tant et aussi longtemps que l'expert n'aura pas confirmé son opinion définitive sur la pérennité des fondations du bâtiment.*

> *Par conséquent, la présente lettre annule la nôtre datée du 5 mars 2013, signé par M. Jacques Fortin*
>
> (Note du soussigné : cette lettre du 5 mars n'a pas été produite).

[93] Le 11 juin 2013 (pièce P-43), Annie Larose, de la part de Ronald Ouimet, envoie un courriel de Ronald Ouimet écrit à Me Pascal Ouellet, notaire qui s'apprêtait à finaliser le contrat de vente du 5195 rue Savoie, en c.c. à Ronald Ouimet et Jacques Fortin :

> *En référence au courriel adressé à Monsieur Daniel Matte, nous vous précisons que cet engagement de la GMN relativement au mandat confié à la firme Inspec-sol signifie que la garantie sur le bâtiment en cause demeure en vigueur.*

[94] Le courriel à Daniel Matte (pièce P-43), signé d'Annie Larose, adjointe à la direction, Service de la conciliation, envoyé en c.c. à Ronald Ouimet, Jacques Fortin, Me Patrick Marcoux et Me Pierre Soucy débutait ainsi :

> *Concernant le dossier mentionné en objet et tel que convenu, veuillez trouver ci-joint la lettre de la GMN confirmant le maintien de l'observation des fondations de votre résidence, par la firme d'experts mandatée.*

[95] En contre-interrogatoire, Christine Thiffault affirme :

[95.1] ne pas avoir vu la décision rendue en septembre 2006 avant son achat;

[95.2] le prix d'achat ne fut pas *escompté* à cause de la situation de la garantie; et

[95.3] ne pas avoir demandé une autre opinion juridique sur sa situation.

[96] La Bénéficiaire Marie-Christine Frève, copropriétaire du 5190 rue Savoie, est venue témoigner. Elle est propriétaire depuis 2001. Elle a reçu la lettre du 23 octobre 2013 (P-1) dans les circonstances qui suivent.

[97] Elle avait eu des discussions avec Jacques Fortin représentant de l'Administrateur en août 2013.

[98] Elle avait demandé d'augmenter sa marge de crédit garantie par hypothèque sur sa maison auprès de son institution financière, qui avait refusé vu le doute quant aux fondations de sa maison.

[99] Jacques Fortin représentant de l'Administrateur l'a informé qu'une lettre serait rédigée disant que (1) la garantie était maintenue et (2) pour dissiper l'ambiguïté, une expertise plus poussée aurait lieu.

[100] Elle a rappelé le 29 novembre 2013 et Jacques Fortin lui a retourné son appel en mains libres, il était avec Philippe Côté, représentant l'Administrateur provisoire, qui assistait à la conversation.

[101] Après qu'elle leur a dit que l'institution financière refusait toujours, Jacques Fortin lui a demandé si elle lui avait présenté la lettre du 23 octobre 2013 qui disait que la garantie était maintenue et que la maison demeurait sous observation.

[102] La réception de la lettre de janvier 2014 de Nicolas Boily (pièce P-2) l'a mise dans un état de confusion totale, car elle contredisait la lettre d'octobre 2013, d'autant plus que Philippe Côté de Raymond Chabot (Administrateur provisoire) était aussi présent à la conversation de novembre 2013.

[103] En contre-interrogatoire, Marie-Christine Frève affirme :

[103.1] que c'était la première fois en 2013 qu'elle contactait Jacques Fortin depuis la décision rendue en septembre 2006, la première fois qu'elle lui parlait;

[103.2] qu'elle n'avait pas eu de raison d'aller en arbitrage de la décision de septembre 2006 et

[103.2.1] il n'y avait rien dans son entourage qui lui permettait de douter du bien-fondé de la décision de septembre 2006;

[103.2.2] elle n'avait aucune autre expertise que celle d'Inspec-Sol qui lui aurait permis de douter de la décision de 2006; et

[103.2.3] qu'elle n'avait donc pas eu l'intention de demander l'arbitrage;

[103.3] qu'elle a communiqué avec Jacques Fortin en 2013 car *dans les maisons des vices sortaient*, puis en novembre 2013 à cause du refus du financement.

Conclusion

[104] Les Bénéficiaires plaident donc que tant qu'il y a eu un doute quant au jugement final à rendre, il y a eu interruption de la prescription, tant que l'expert n'a pas confirmé la pérennité des fondations et que l'Administrateur n'aura pas statué par une décision finale.

[105] Ils plaident aussi que sous l'article 19.1 du *Règlement*, si les délais ne sont pas respectés par l'Administrateur, ce dernier ne peut les imposer aux Bénéficiaires.

[106] Sur les délais, ils soumettent l'affaire rendue par le soussigné dans *Syndicat des copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard* c. *Espaces Harmonik et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*[19].

[107] Les Bénéficiaires ont aussi soumis les autorités suivantes quant au mandat apparent, qui ont toutes été lues par le soussigné :

[107.1] *Gilles Roy* c. *Desjardins sécurité financière*[20];

[107.2] *9110-4505 Québec Inc.* c. *1505283 Ontario Inc*.[21];

[107.3] *La Compagnie d'Assurance Missisquoi* c. *Petro Canada*[22];

[107.4] *Multipix Communications Inc.* c. *Midland Walwyn Capital*[23].

[19] CCAC S12-011601-NP, 22 juin 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.
[20] 2006 J.Qc. no 13599 (Cour d'appel).
[21] 2012 CalLII 3207 (Cour supérieure).
[22] 2010 CanLII 2085 (Cour d'appel).

[108] Les Bénéficiaires plaident aussi que même si Nicolas Boily écrit dans une lettre que Ronald Ouimet, directeur général, n'avait pas le pouvoir de lier l'Administrateur, il n'y a aucune preuve que le directeur général avait été destitué de ses fonctions ou que Nicolas Boily avait informé les Bénéficiaires que Ronald Ouimet n'avait pas le pouvoir de signer des lettres engageant l'Administrateur.

[109] Pour eux, Nicolas Boily était partie prenante des décisions de l'Administrateur dès son arrivée en juin 2013, il était donc au courant des représentations de Ronald Ouimet, il a ratifié le mandat confié à Inspec-Sol.

[110] Qui plus est, la décision de 2006 ne peut être considérée comme finale car elle traitait de fissure, et non, de pyrrhotite.

[111] Ils posent la question : comment peut-on soutenir que la décision de 2006 était finale si en 2013 l'Administrateur maintient les maisons en observation et écrit à un Bénéficiaire que sa garantie est transférable?

[112] Enfin, ils plaident que par leur correspondance et leurs inspections supplémentaires, l'Administrateur a renoncé au bénéfice du terme.

Réplique de l'Administrateur

[113] En réplique, l'Administrateur dit qu'on essaie de remettre la pâte dentifrice dans le tube en remontant de 2013 à 2006 car :

[113.1] le *Règlement* est d'ordre public;

[113.2] la Bénéficiaire Frève a admis qu'elle n'est pas allée en arbitrage car il y avait eu une décision d'expert et qu'elle considérait c'était une décision;

[113.3] il n'y a aucune preuve que les Bénéficiaires ont réclamé autre chose que ce qu'ils avaient réclamé à l'origine;

[113.4] il n'y a aucune différence entre une réclamation pour fissure et une réclamation pour pyrrhotite;

[113.5] on essaie d'excuser les Bénéficiaires qui ont décidé de ne pas exercer leurs droits de demander l'arbitrage et qui n'ont pas fait le geste positif d'aller en arbitrage de la décision de 2006 ni même de communiquer avec le signataire de la décision de 2006 comme ils y étaient « fortement invités »;

[113.6] il n'y a aucune preuve qu'entre 2013 et 2006, les Bénéficiaires ont fait des gestes pour maintenir leur réclamations;

[113.7] les jugements rendus par l'honorable juge Michel Richard en juin 2014 (amendés par la suite)[24] dans le dossier de la pyrrhotite à Trois-Rivières ne sont pas un fait nouveau permettant de faire revivre une garantie éteinte;

[23] 2008 QCCS 3245 (Cour supérieure) et AZ-5123798 (Cour d'appel).
[24] Disponibles en ligne sur http://citoyens.soquij.qc.ca/

[113.8]« maintenir en vigueur » est synonyme d'*extensionner*.

L'ENTREPRENEUR

[114] L'Entrepreneur a fait une déclaration à la toute fin de l'audience.

[115] Il affirme que lui, il a vendu les maisons avec la garantie APCHQ et il appartient à (l'Administrateur de) la Garantie de payer pour les dommages causés par la pyrrhotite.

[116] Il ne comprend pas que si la pyrrhotite se manifeste en cinq ans, l'Administrateur de la garantie va payer, mais si la pyrrhotite est découverte après cinq ans, (l'Administrateur de) la Garantie ne paie pas, il n'est pas d'accord que la compensation soit en fonction de la chance quant au moment de la découverte.

[117] Il conclut, quant à la position de l'Administrateur dans ce dossier :

> Je ne trouve pas ça correct.

Ordonnance demandée

[118] À la question, qu'est-ce que les parties demandent à l'arbitre soussigné s'il rejetait les moyens préliminaires (sans admission quant à leur position),

[118.1]les Bénéficiaires demandent que le soussigné ordonne qu'une décision finale soit rendue en conformité avec ce qui était représentée par l'Administrateur dans ses lettres de 2013;

[118.2]l'Administrateur s'en remet à la discrétion du Tribunal d'arbitrage.

DÉCISION

PREMIÈRE QUESTION : Est-ce que l'arbitre a compétence sous l'Article 106 du *Règlement* pour entendre la demande d'arbitrage alors qu'il n'y *aurait* (c'est que le Tribunal a à décider) pas de décision de l'*Administrateur*?

[119] Le Tribunal d'arbitrage répond positivement à cette première question et ajoute que les lettres et courriel envoyés en janvier 2014 par Nicolas Boily sont bel et bien des décisions au sens de l'Article 106 du *Règlement* et le Tribunal d'arbitrage soussigné a bel et bien compétence pour trancher le différend à leur sujet entre les Bénéficiaires et l'Administrateur.

[120] Comme le soussigné l'a rappelé dans *Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et al.*[25], la compétence d'attribution est autant d'ordre public que le *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[121] Dans *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*, la Cour d'appel écrit[26] :

[25] (Paragraphes [145] et suivants, CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

[17] La Loi sur le bâtiment et le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[122] Dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec* c. *Jeanniot*[27], la Cour supérieure écrit :

[66] En d'autres termes, en ce qui concerne l'exécution de la garantie, le Règlement n'offre pas un choix entre l'arbitrage et le recours aux tribunaux de droit commun. Il attribue une compétence exclusive à l'arbitre en regard de l'exécution de la garantie et sa décision à cet égard est finale et sans appel. (Nos soulignés)

[123] Dans l'affaire *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*[28], la Cour supérieure écrit :

[23] L'article 106 du Règlement énonce:

***106.:** Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la compétence exclusive de l'arbitre désigné en vertu de la présente section.*

[24] Il faut donc conclure que c'est en vertu de la loi qu'est créé un tel tribunal statutaire.

[25] Bref, en adoptant le Règlement précité il est clair que le législateur désirait soumettre les différends concernant le plan de garantie à un régime d'arbitrage autonome permettant d'accélérer le processus de réclamation et de diminuer les frais qui y sont reliés.[…]

[124] Dans l'affaire *Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*[29] notre collègue Me Jean Philippe Ewart écrit :

[32] Toutefois, il est aussi clair qu'une décision de l'Administrateur au sens du Règlement peut se retrouver dans des documents autres ou dans des actions subséquentes de l'administrateur, tel que sous la situation à l'arrêt de notre Cour d'appel Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. c. Desindes[11] ,

---

[26] 2005 QCCA 728 (19 août 2005) (Pierrette Rayle, j.c.a.)
[27] 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville JCS).
[28] 2009 QCCS 1941 (Marc Lesage JCS).
[29] AZ-50557084 (CCAC S07-052402-NP et S08-010301- NP, 12 mai 2009, Me Jean Philippe Ewart); renvoi [11] La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes et al, 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004; renvoi [12] BIENVENU, Pierre, *L'Arbitrage comme mode de règlement des différends*, p. 797, dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques,* sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy,Ed. Wilson Lafleur, 1998; renvoi [13] Jugement en date du 11 mars 2003, Hon. Pierre Fournier, C.S., para. 47 et 48 cités au jugement de la Cour d'appel; renvoi [14] Op. cit, Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes, para 32 ; renvoi [15] Idem, para 33. L'Honorable Rayle fait référence en note à l'article 18 para 7 du Règlement, qui a maintenant été remplacé par une combinaison d'une nouvelle rédaction des paras 5 et 6 de l'article 18, qui sont toutefois au même effet pour les fins des présentes.

un pourvoi qui accueille favorablement l'appel de l'Administrateur et qui visait une décision de l'administrateur contenue à une lettre de celui-ci postérieure au Rapport d'inspection (et cet élément n'est pas contesté sous aucune des instances).

[33] La notion de 'décision concernant une réclamation' de l'administrateur au sens du Règlement est selon l'avis du Tribunal plus large qu'uniquement un élément statué quant à un point spécifique de la réclamation à l'intérieur d'un Rapport d'inspection, et j'utilise à escient l'expression 'décision concernant une réclamation' que l'on retrouve inter alia à l'article 67 du Règlement (obligation de l'administrateur de se soumettre à l'arbitrage) de même qu'à l'article principal qui vise la compétence exclusive de l'arbitre, soit l'article 106 du Règlement (cité ci-dessus).

Le 'différend'

[34] Afin de circonscrire l'étendue de la notion de différend au sens du Règlement, on peut, entre autres, s'appuyer sur le sens donné à cette expression à la doctrine, entre autres sous la plume de M^e^ P. Bienvenu, L'arbitrage comme mode de règlement des différends, qui souligne :

> *« Il faut porter une attention toute particulière aux mots utilisés. Les mots 'différend', 'désaccord' ou 'controverse' sont plus larges que les mots 'réclamation' ou 'litige'.»[12]*

[35] La jurisprudence est au même effet, entre autres notre Cour d'appel sous la plume de Madame la juge Rayle (J.C.A.) dans l'affaire Desindes où le juge de première instance avait qualifié le 'différend' uniquement comme portant sur la décision de l'administrateur de refuser de parachever certains travaux (et qui comprenait aussi un refus d'indemniser pour retard, élément non significatif pour nos fins) et avait statué que la décision de l'arbitre à ce dossier était en excès de juridiction (puisqu'il avait refusé d'ordonner ce parachèvement mais avait plutôt ordonné un remboursement d'acomptes), le juge de première instance énonçant :

> *« Le différend soumis à l'arbitre par les requérants portait donc uniquement sur la décision de l'administrateur… de refuser de parachever… et ces refus étaient les seuls fondements de la réclamation (la demande) des requérants (voir article 106 du Règlement, …). C'est ce différend qui portait sur cette décision de … l'administrateur qui relevait de la compétence exclusive de l'arbitre… et aucun autre différend. L'arbitre n'était pas saisi d'un différend portant sur des 'acomptes…' »[13]*

ce qui porte la Cour d'appel à renverser le jugement de première instance et à conclure qu'un différend n'est pas fonction de la seule réclamation d'un bénéficiaire :

> *« On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant.»[14]*

et, de plus :

> *« Je conclus de ce qui précède que le différend n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il est le produit de l'insatisfaction du bénéficiaire ou de l'entrepreneur face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur, et que ce différend, s'il n'est pas résolu par entente… le sera par la décision d'un arbitre qui est finale et sans appel…»[15]*

> *[50] En tout respect pour l'avis contraire, le Tribunal est d'avis dans les circonstances sous étude, tenant compte de l'interprétation que l'on doit donner au concept de différend en conformité de la jurisprudence, qu'il existe un différend quant à la détermination par l'inspecteur au Point 12 de la Décision 1 que les Bénéficiaires se sont désistés et que ce différend porte sur une décision concernant une réclamation au sens de l'article 106 du Règlement et conséquemment que l'arbitre a juridiction quant à ce point.*

[125] Notre collègue Me Jean Philippe Ewart écrivait aussi dans l'affaire *Desrochers c. Sotramont Québec et La Garantie Habitation du Québec* [30] :

> *[162] Une autre confirmation jurisprudentielle importante est utile pour supporter, d'un angle différent, les conclusions aux présentes, soit la détermination par la Cour Suprême en 2006:*
>
> *« Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. »*[112] [112]*Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées), 2006 CSC 14 , [2006] 1 R.C.S. 513 , par. 14*
>
> *[182] Le législateur a spécifiquement identifié les éléments ou questions qui doivent être référées aux tribunaux de droit commun dans le cadre de l'application du Règlement (article 119) […]*

[126] Plus généralement, le Tribunal d'arbitrage soussigné réitère ici les motifs à l'appui de sa conclusion dans l'affaire *Raymond Sauvé c Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec*[31] :

> *[156] Le Tribunal déclare que le Règlement permet tout autant le recours en arbitrage du Bénéficiaire qui se voit refuser l'application des paragraphes de l'Article 18 du Règlement, comme l'envoi d'un inspecteur parce que sa réclamation ne parle que d'inquiétude et non de dommages réels, ou parce qu'il n'a plus de couverture de garantie vu l'écoulement du temps. Juger autrement irait à l'encontre des termes et de la finalité du Règlement.*

[127] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage rejette l'argument de l'Administrateur à l'effet que les lettres/courriel de Nicolas Boily n'ont pas été écrites suite à un conflit entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire mais simplement un désaveu des agissements antérieurs de l'Administrateur d'avoir agi hors mandat.

[128] Les Bénéficiaires ont tous mis en œuvre la garantie en vertu de l'article 18 du *Règlement* en envoyant une lettre de dénonciation de vices – la réception de ces lettres à l'intérieur de délais de trois ans et/ou cinq ans est admise par l'Administrateur.

---

[30] CCAC S09-170401-NP, 18 janvier 2010.
[31] AZ-50905825 (Soreconi 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

[129] Avec respect, le désaveu consigné dans une lettre/courriel signé par Nicolas Boily en 2014,

[129.1] porte sur les déclarations contenues dans des lettres signées par Ronald Ouimet, directeur général de l'Administrateur, quant à l'exécution de la garantie, déclarations à l'effet que :

[129.1.1] la garantie des vices dans la prestation finale de l'Entrepreneur était maintenue;

[129.1.2] les décisions de septembre 2006 étaient ambiguës;

[129.1.3] Inspec-Sol avait été mandaté pour monitorer, les bâtiments résidentiels construits suite au contrat d'entreprise entre les Bénéficiaires (ou leurs auteurs) et l'Entrepreneur;

[129.2] allègue même que le directeur général Ronald Ouimet a agi hors mandat en maintenant la couverture, ou *extensionnant* la durée de couverture, du Plan de garantie;

il s'agit donc ici d'une décision issue du conflit sur les prestations reçues suite au contrat d'entreprise signé entre le Bénéficiaire (ou son auteur qui lui a vendu le bâtiment résidentiel) et l'Entrepreneur, couvertes dès l'origine par le Plan de garantie en vertu du *Règlement*.

[130] Le désaveu porte donc directement sur le cœur de ce qui est couvert par le *Règlement*, soit que l'Administrateur couvre la responsabilité de l'Entrepreneur pour vices cachés et pour vices de construction (article 10 du *Règlement*).

[131] Ces lettres et investigations d'Inspec-Sol de 2013 quant à la garantie des prestations finales reçues par les Bénéficiaires suite à la signature d'un contrat d'entreprise et leur désaveu de janvier 2014 constituent bel et bien des faits nouveaux survenus depuis 2006.

[132] Il y a donc eu, bel et bien, décision rendue en janvier 2014 et différend au sens de l'article 106 du *Règlement*.

[133] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage soussigné rejette donc la première objection préliminaire de l'Administrateur, déclare que les lettres de Nicolas Boily pièces P-2, P-5, P-8, P-11, P-14, P-17, P-22, P-25 et P-31 (P-28 n'étant plus en litige pour déterminer la compétence du soussigné) et le courriel pièce P-41 sont, pour chacun des dossiers, une décision au sens de l'Article 106 du *Règlement* et déclare avoir la compétence et la juridiction pour trancher le différend quant à la deuxième question et, subsidiairement, le fond du litige en cas de réponse positive, en conformité avec l'Article 106 du *Règlement*.

[134] Vu la preuve, vu le *Règlement*, vu la jurisprudence, l'arbitre a donc compétence, en vertu du *Règlement*, pour trancher le différend détaillé comme « deuxième question », les Bénéficiaires sont-ils toujours couverts par le Plan de Garantie.

DEUXIÈME QUESTION : Subsidiairement, si une décision a été rendue par l'*Administrateur* et que l'arbitre a compétence pour entendre les demandes d'arbitrage quant à l'existence actuelle ou non de la couverture du Plan de Garantie, sous réserves de la position des parties quant à la question précédente, le Plan de Garantie de l'*Administrateur* est-il toujours en vigueur au bénéfice des *Bénéficiaires*?

[135] Le Tribunal d'arbitrage répond positivement à cette question, pour les motifs qui suivent.

[136] C'est le *Règlement*, à l'article 18 (1°), qui a établi l'interruption de la prescription, puisque l'Administrateur n'avait pas encore rendu de décision finale, de son propre aveu :

> *18 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;*

[137] D'une part, la preuve démontre que ce n'est pas le directeur général Ronald Ouimet qui a à lui seul « maintenu » la couverture du Plan de garantie, mais bien l'article 18 du *Règlement* qui stipule l'existence d'une interruption de la prescription; d'autre part, il n'y a aucune mention au dossier avant les lettres de Nicolas Boily de janvier 2014 d'une « *extension* » de la garantie.

[138] Avec respect, l'arbitre soussigné ne peut interpréter les lettres de Nicolas Boily d'une façon qui soit *clairement incompatible avec la preuve*[32] : la preuve à l'audience et au dossier amène à une conclusion différente de celle contenue dans les lettres de Nicolas Boily en janvier 2014 et de ce qui a été plaidé par l'Administrateur.

[139] La preuve démontre que, collectivement, tous les représentants de l'Administrateur, incluant l'administrateur provisoire jusqu'à ses lettres de janvier 2014, ont jugé que les décisions de 2006 n'étaient pas finales, cela étant corroboré par les faits ci-après énumérés, les uns ajoutés aux autres.

1) Invitation *forte*

[140] Les décisions rendues en 2006 contiennent une « invitation forte » à contacter l'Administrateur pour *obtenir de plus amples informations concernant les décisions rendues* avant d'en demander l'arbitrage ou la médiation :

> *Préalablement à ces démarches (arbitrage ou médiation), les parties sont fortement invitées à communiquer par téléphone avec le soussigné pour obtenir plus amples informations concernant les décisions rendues;*

[141] Cette « invitation forte » ne figure pas dans la liste de renseignements à l'article 66 du *Règlement*, renseignements qui apparaissent dans les décisions rendues en 2006 :

[32] *Bergeron c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et al., Les Constructions Levasseur Inc. mise en cause*, 2011 QCCS 3848 paragraphe [36] (Marc St-Pierre, JCS).

> ***66.*** *Toute décision de l'administrateur […] concernant une réclamation d'un bénéficiaire doit être écrite et motivée.*
>
> *Elle doit comporter les renseignements suivants :*
>
> *1° s'il s'agit d'une décision portant sur une réclamation d'un bénéficiaire, l'indication qu'il s'agit de la décision de l'administrateur, le nom du bénéficiaire et celui de l'entrepreneur, l'adresse du bâtiment concerné, la date de chaque inspection s'il y a lieu, la date de la décision, les recours et délais de recours prévus par le règlement et les coordonnées des organismes d'arbitrage autorisés par la Régie de même que celles du ministère du Travail pour lui permettre d'obtenir la liste des médiateurs reconnus ;*

[142] À lui seul, cet élément n'aurait peut-être pas été suffisant pour en arriver à la présente conclusion; toutefois, cet élément est probant considérant les autres faits qui suivent.

2) Le signataire Ronald Ouimet, directeur général, au courant du dossier depuis 2005

[143] Les lettres de 2013 sont signées par le directeur général de l'Administrateur.

[144] Il est au courant du dossier depuis au moins octobre 2005 (pièces P-16-d et P-16-e), alors comme directeur du Service de l'indemnisation de l'Administrateur.

[145] Qui plus est, une décision arbitrale issue d'un autre dossier indépendant du présent, montre qu'un entrepreneur avait allégué que Ronald Ouimet, alors directeur du service de l'inspection de l'Administrateur, n'avait pas eu en 2005 l'autorité de lier l'Administrateur en vertu du *Règlement*, et notre collègue Me Johanne Despatis écrit dans l'affaire *3984583 Canada Inc. (Jobiko Construction) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ et al.*[33] :

> *[130] […] l'entrepreneur a soulevé à cette occasion des arguments qu'il n'avait pas annoncés. J'en traiterai en premier lieu parce que ceux-ci me semblent présenter les traits de moyens préliminaires préjudiciels. Un de ces arguments, soulevé pour la première fois, veut que messieurs Dubuc et Ouimet n'aient pas eu l'autorité d'agir pour l'administrateur avec pour résultat que les décisions en litige seraient invalides. Cet argument pour le moins tardif doit être rejeté.*
>
> *[131] Selon ma compréhension de cet argument, l'autorité décisionnelle au sein de l'administrateur devrait selon le Règlement s'exercer par résolution puisque l'administrateur est une personne morale. Or, on n'aurait pas démontré que messieurs Ouimet et Dubuc avaient l'autorisation d'agir au nom de l'administrateur.*
>
> *[132] Avec égards, cet argument doit être rejeté. […]*
>
> *[133] D'autre part, même si messieurs Ouimet ou Dubuc n'avaient pas pu agir comme ils l'ont fait au nom de l'administrateur, ce que par ailleurs la preuve n'a pas démontré, il s'agirait alors d'une règle de régie interne, indoor management, inopposable aux tiers. Avec égards, les bénéficiaires, tout comme l'entrepreneur du*

[33] SORECONI 060124001, 20 août 2008.

reste, étaient tout à fait justifiés de conclure que les inspecteurs étaient autorisés à agir comme ils l'ont fait. […]

[134] Pour toutes ces raisons, cet argument, tardif et irrégulièrement soulevé, est mal fondé.

[146] Suite à ce jugement arbitral mentionnant que Ronald Ouimet avait le pouvoir de lier l'Administrateur, Ronald Ouimet a été promu directeur général de l'Administrateur, fonction qu'il occupe en 2013 au moment de la signature des lettres en juin et octobre 2013.

[147] La preuve amène donc à conclure que la personne qui a légalement lié l'Administrateur l'a fait en toute connaissance du dossier et avec expérience en matière d'application du *Règlement*.

3) Contenu des lettres de 2013 à la connaissance du chef du contentieux de l'Administrateur

[148] La lettre du 11 juin 2013 suit un courriel envoyé au procureur de l'Administrateur Me Patrick Marcoux (pièce P-42) et est envoyé en c.c. à Me Patrick Marcoux (pièce P-43).

[149] Il est de connaissance judiciaire que Me Patrick Marcoux était alors chef du contentieux de l'Administrateur, le tout amène donc à conclure qu'une autre personne d'expérience en matière d'application du *Règlement* était au courant des représentations du directeur général dans sa lettre du 11 juin.

4) Contenu des lettres de 2013 à la connaissance de l'Administrateur provisoire et transmis verbalement par ce dernier

[150] Dans ses lettres de janvier 2014, Nicolas Boily se distancie de Ronald Ouimet, directeur général, écrivant qu'il a été engagé à contrat après la nomination de l'Administrateur provisoire le 18 juin 2013 et qu'il ne saurait lier l'Administrateur.

[151] Or, à l'audience, dans le but de raccourcir la preuve par témoins des Bénéficiaires, l'Administrateur a fait l'admission suivante :

Admissions de l'Administrateur :
L'Administrateur admet qu'il y a eu des discussions avec certains des Bénéficiaires par lesquelles il confirmait que les maisons étaient maintenues sous observation et que la Garantie de GMN était toujours en vigueur, incluant Philippe Côté et Nicolas Boily

[152] La preuve montre donc que les représentations dont Nicolas Boily au nom de l'Administrateur provisoire essaie de se distancier ont été faites par Nicolas Boily, lui-même représentant de l'Administrateur provisoire, et Philippe Côté, représentant de l'Administrateur provisoire.

[153] Dans son courriel du 28 janvier 2014, il admet aussi que la lettre du 11 juin 2013 de Ronald Ouimet, directeur général, faisait suite à une demande d'arbitrage (P-41), sans référer à ce que l'Administrateur plaide maintenant, qu'il y a eu décision finale de rendue en 2006 :

> *Je fais suite à votre courriel du 27 janvier 2014 ainsi qu'à la lettre du 11 juin 2013 qui faisait suite à une demande d'arbitrage par les propriétaires précédents pour la résidence construite en 1998.*
>
> *Vous trouverez ci-joint la lettre de rapport d'Inspec-Sol reçue aujourd'hui concernant l'état de votre bâtiment.*
>
> *Considérant celle-ci, il n'y a pas lieu de maintenir celui-ci sous observation et le mandat d'Inspec-Sol est terminé. Veuillez agréer […]*

5) L'Administrateur admet ne pas avoir encore décidé de façon finale

[154] Les lettres de juin et octobre 2013 indique bien qu'il donne mandat de monitorer les bâtiments

> *jusqu'à ce qu'elle puisse dissiper le doute soulevé dans son rapport émis le 7 septembre 2006 et ainsi conclure de façon définitive sur le risque de détérioration des fondations lié à la présence de pyrrhotite.* (Nos soulignés)

et que la garantie est maintenue.

[155] À l'audience, l'Administrateur plaide que la garantie était échue vu l'absence de demande d'arbitrage en 2006; or la preuve démontre que l'Administrateur informait les Bénéficiaires en 2013 que leur garantie était toujours maintenue et même, transférable.

[156] Le fait que la décision de 2006 puisse être portée en arbitrage ne signifie pas qu'elle soit finale, l'article 106 du *Règlement* ne fait pas de distinction : *Tout différend portant sur une décision de l'administrateur concernant une réclamation […].*

[157] Avec égards, vu la preuve particulière du présent litige, l'absence pour les Bénéficiaires de ne pas avoir demandé l'arbitrage des décisions de 2006, ni d'avoir communiqué avec l'Administrateur comme il lui était *fortement* invité « *pour obtenir plus amples informations concernant les décisions rendues* » n'a pas pour conséquence de rendre des décisions qui n'étaient qu'intérimaires ou interlocutoires en décisions finales quant à une réclamation.

L'interruption de la prescription

[158] Les deux premiers paragraphes de l'Article 18 du *Règlement* indiquent, quant à la mise en œuvre de la garantie :

> *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;*

[159] La question de la prescription a déjà été abordée par le soussigné dans l'affaire *Raymond Sauvé c Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec,* qui diffère toutefois du présent dossier puisque contrairement au présent litige, le bénéficiaire n'avait dans *Sauvé* ouvert aucun dossier de réclamation auprès de l'administrateur[34].

[160] Dans le présent litige, le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut que si l'Administrateur a rendu une première décision en 2006, c'est que l'étape prévue à l'alinéa 2° de l'article 18 du *Règlement* avait été remplie et que des dossiers de réclamation ont été ouverts auprès de l'Administrateur.

[161] Le *Règlement*, décrété après l'adoption du *Code Civil*, est silencieux sur le moment de la fin de l'interruption de la prescription.

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

[163] Cette procédure est mise en place pour la garantie des obligations de l'Entrepreneur et l'Article 10 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).

[164] Le Tribunal d'arbitrage soussigné se réfère donc ici aux dispositions du *Code Civil*, Livre huitième (De la prescription), Titre premier (Du régime de la prescription), Chapitre troisième, *De l'interruption de la prescription*, en accord avec la position de la Cour d'appel dans l'arrêt *Société canadienne des postes c. Rippeur*[35], à l'effet d'interpréter d'une façon large l'expression « *demande en justice* » aux articles 2892 et 2896 du *Code Civil* relatifs à la prescription (notons de plus que l'article 18 du *Règlement* prévoit déjà l'interruption de la prescription) :

> *[36] Dans l'arrêt Sudaco, S.p.A. c. Connexions commerciales internationales C.T. inc., 2012 QCCA 2254, notre Cour sous la plume de ma collègue la juge Thibault adopte résolument l'approche libérale de ce qui peut constituer une demande en justice :*
>
> > *[24] L'expression « demande en justice » contenue à l'article 2892 C.c.Q. a reçu une interprétation large. Dans son ouvrage La prescription, l'auteure Céline Gervais répertorie les procédures qui ont été considérées par les tribunaux comme des demandes en justice :*

[34] AZ-50905825 (Soreconi 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [71]).
[35] 2013 QCCA 1893.

- Une requête en délaissement forcé;
- Une demande en dommages et intérêts à la suite d'un appel jugé abusif (art. 524 C.p.c.);
- Une requête en jugement déclaratoire;
- Une saisie-arrêt;
- Une plainte au Tribunal du travail;
- Un processus d'arbitrage;
- Une demande d'arbitrage de compte d'honoraires;
- Un avis d'hypothèque légale suivi d'une requête en radiation contestée;
- Une plainte au Bureau de révision de l'évaluation foncière;
- Une demande d'indemnité déposée à la Régie de l'assurance automobile du Québec,
- Une demande au percepteur des pensions alimentaires;
- Une poursuite intentée aux États-Unis.
[...]

[37] Me Gervais, précité, écrit à la p. 137 de son ouvrage :

On entend actuellement par « demande en justice » toute procédure témoignant de la volonté d'une partie d'établir ou de faire reconnaître ses droits. […]

[41] En l'espèce, le dépôt d'une plainte en lien avec la terminaison du lien d'emploi devant un arbitre, désigné en vertu du Code canadien du travail, constituait une « demande en justice », rejetée par le décideur désigné, similaire à l'action introduite en Cour supérieure, soit l'obtention de réparations à la suite d'un congédiement considéré sans cause juste et suffisante. Elle constituait une voie de droit interruptive de prescription envisagée par l'article 2896 C.c.Q., pouvant donner lieu à l'application de l'article 2895 C.c.Q

[165] Dans l'arrêt *Québec (Procureur général) c. Syndicat des professionnelles et professionnels du gouvernement du Québec*[36], la Cour d'appel traite ainsi de l'article 71 du Code du Travail qui spécifie tout autant que le recours à la procédure de grief interrompt la prescription :

[37] C'est pourquoi l'employeur a plaidé que le délai applicable, faute d'une disposition dans la convention collective y dérogeant, était celui prévu à l'art. 71 C.t.:

71. Les droits et recours qui naissent d'une convention collective ou d'une sentence qui en tient lieu se prescrivent par six mois à compter du jour où la cause d'action a pris naissance. Le recours à la procédure de grief interrompt la prescription. […]

[51] Ainsi, l'arbitre, eut-il considéré l'impact du dépôt du grief du syndicat, aurait immanquablement constaté que celui-ci interrompait la prescription […] Ceci ressort de l'art. 2896 C.c.Q. qui, à l'instar de l'article 2895 C.c.Q., doit lui aussi trouver application (arrêt Isidore Garon, supra), lequel énonce que :

2896. L'interruption résultant d'une demande en justice se continue jusqu'au jugement passé en force de chose jugée ou, le cas échéant, jusqu'à la transaction intervenue entre les parties.

[36] 2013 QCCA 982.

Elle a son effet, à l'égard de toutes les parties, pour tout droit découlant de la même source.

[166] Les Bénéficiaires ont donc interrompu la prescription en dénonçant les vices allégués à l'intérieur du délai de trois ans pour les uns, ou du délai de 5 ans pour les autres, en conformité avec l'article 18 du *Règlement*, toujours couverts par le Plan de garantie en vertu de cet article vu l'absence d'une décision finale sur le mérite des dénonciations, de l'aveu même, exprimé plusieurs fois, de l'Administrateur.

[167] S'il était nécessaire de le préciser, l'interruption de la prescription continue même si plus de dix ans séparent la date de la présente décision et les dénonciations de certains des Bénéficiaires, le tout en conformité avec l'arrêt de la Cour d'appel dans *Kokorogiannis (Succession de) c. Popescu*[37].

Motifs additionnels et conclusion

[168] L'Administrateur a choisi de ne pas faire témoigner les personnes ci-haut mentionnées malgré l'annonce des Bénéficiaires quant à leur preuve par témoins : il va de soi qu'*a priori*, le défaut de faire témoigner les gens ci-haut mentionnés ne suffit pas à lui seul à faire rejeter les moyens préliminaires de l'Administrateur.

[169] Toutefois, vu la preuve au dossier, vu les dispositions de l'article 18(1°) du *Règlement* prévoyant l'interruption de la prescription, le Tribunal d'arbitrage ne peut conclure autrement : l'absence de demande d'arbitrage en 2006 des décisions de 2006 n'était nullement fatale car au moins jusqu'à la fin novembre 2013 (moment de la conversation téléphonique le 29 novembre 2013 entre Marie-Christine Frève, Jacques Fortin et Philippe Côté) l'Administrateur (même sous l'administration, et à la connaissance, de l'administrateur provisoire) a maintenu que sa décision de 2006 n'était pas définitive et l'a dit aux Bénéficiaires.

[170] Avec égards, la base du désaveu de 2014 porte sur l'allégation que personne au sein de l'Administrateur ne pouvait maintenir la garantie et que c'était *ultra vires*; toutefois, l'Administrateur a agi en toute légalité, en conformité avec le *Règlement*, en continuant à monitorer les maisons suite à la dénonciation initiale qui avait eu pour effet d'interrompre la prescription.

[171] Le Tribunal d'arbitrage note que les lettres de janvier 2014 mentionnent que le directeur général n'avait pas le droit d' « *extensionner* » la durée de la couverture du plan de garantie, ce mot n'apparaît nulle part ailleurs dans la preuve soumise.

[172] Avec égards, l'Administrateur plaide qu'il s'agit d'une erreur de droit, commise par des gens qui n'ont pas témoigné à l'audience et qui n'ont donc pas corroboré en quoi ils auraient fait ou non des aveux de droit erroné, alors même que la preuve montre que l'Administrateur a agi en conformité avec le *Règlement* puisque l'article 18(1°) du *Règlement* est à l'effet que la dénonciation interrompt la prescription, et que cette preuve ne montre aucune erreur de droit.

[37] 2014 QCCA 329.

[173] Le Tribunal d'arbitrage soussigné conclut donc de la preuve et du droit applicable que les actes et décisions de l'Administrateur en 2013 étaient effectués par des représentants de l'Administrateur, représentants d'expérience chargés de l'application du *Règlement,* et qu'au moins jusqu'à la fin novembre 2013, ces actes et décisions avaient également l'approbation de l'Administrateur provisoire, le tout, conformément au *Règlement*.

[174] Ceci étant dit, le Tribunal d'arbitrage soussigné dispose maintenant des autres arguments de l'Administrateur, pour les motifs qui suivent.

1) La perte de juridiction suite à un allégué d'agissement hors mandat et hors le Règlement

[175] L'Administrateur a aussi plaidé que le fait pour Ronald Ouimet, directeur général, d'avoir agi sans mandat et hors le *Règlement* faisait perdre la compétence juridictionnelle de l'arbitre, le bénéficiaire ne pouvant alors que se tourner devant les Tribunaux de droit commun.

[176] Sur la seule base de la preuve analysée ci-haut,

[176.1] le Tribunal d'arbitrage soussigné déclare non concluant, faute de preuve, la production d'une simple lettre de Nicolas Boily, non assermenté, sans témoin et sans preuve pour la corroborer, à une absence de mandat qui rendrait incompétent le tribunal d'arbitrage statutaire et obligerait le bénéficiaire à se pourvoir devant les tribunaux de droit commun, sur la base de la production de cette lettre, alors même que dans le présent dossier, la preuve amène à conclure l'inverse;

[176.2] la preuve démontre que le directeur général Ronald Ouimet a agi à l'intérieur du cadre du *Règlement*.

2) Le Préjudice à toutes les parties

[177] L'Administrateur a plaidé que d'*extensionner* la durée de la couverture du plan de garantie serait un déni de justice pour toutes les parties (à part les Bénéficiaires).

[178] Avec respect, en tout premier lieu, l'Administrateur en 2013 n'a pas parlé d'*extensionner* mais de maintenir, et le maintien de la couverture du Plan de garantie a eu lieu puisque la prescription était interrompue en vertu de l'article 18(1^{o}) du *Règlement*.

[179] Avec respect, en second lieu, le Tribunal d'arbitrage ajoute ce qui suit.

A) L'Entrepreneur

[180] L'Administrateur a plaidé que l'Entrepreneur verrait sa responsabilité augmenter, à son préjudice, en prolongeant le durée de la couverture du plan de garantie.

[181] L'Administrateur soumet la décision arbitrale dans *Groupe immobilier Scalimar inc. et Tremblay*[38] à la base de son allégation à l'effet qu'il ne peut obliger l'Entrepreneur à payer plus que ce que le *Règlement* prévoit :

> *[12] L'arbitre doit appliquer les dispositions du règlement sur le plan de garantie, même si, compte tenu de la durée du retard, les montants impliqués pour entreposage, relogement et déménagement dépassent largement le montant maximum prévu.*
>
> *[13] Dans le présent litige, faire droit à la demande de la bénéficiaire équivaudrait à obliger l'entrepreneur à verser […] ce que le règlement ne prévoit pas.*

[182] Le présent dossier est très particulier vu la position très particulière de l'Entrepreneur.

[183] D'abord, l'Administrateur a reconnu qu'il plaidait ici pour autrui.

[184] Or, cet autrui, Entrepreneur présent, plaide le contraire, soit que l'Administrateur doit indemniser les victimes et que sa position n'est pas correcte.

[185] Ni les Bénéficiaires, ni l'Entrepreneur ne demande la révision des lettres et représentations de 2013, au contraire : c'est l'Administrateur lui-même, *proprio motu*, qui a écrit dans les présents dossiers en 2014 qu'il désavouait ses propres lettres de 2013 alors que les Bénéficiaires s'y opposent en demandant cet arbitrage et que de l'Entrepreneur déclare que le refus d'indemniser de l'Administrateur « n'est pas correct ».

[186] Avec respect, vu la preuve particulière au présent dossier, le Tribunal ne peut retenir cet argument pour le présent dossier, puisque l'Entrepreneur est d'accord avec la position des Bénéficiaires et non, avec celle de l'Administrateur, puisqu'il dit qu'elle n'est « pas correcte », alors même que la preuve démontre que l'Administrateur a agi à l'intérieur cadre du *Règlement*.

B) Les autres bénéficiaires du Plan de garantie

[187] L'Administrateur a plaidé que, en faisant droit à la réclamation des Bénéficiaires, les autres bénéficiaires (absents à l'audience) du même Plan de garantie auraient accès à un fond d'indemnisation avec un patrimoine réduit.

[188] Avec respect, le Tribunal ne peut retenir cet argument, et rappelle :

[188.1] d'une part, être en présence d'un litige civil en vertu du *Règlement,* qui n'est ni un litige pénal (l'article 734(2) C. Cr. n'a pas d'application au présent litige), ni un litige de liquidation aux réclamations réglées « au marc la livre » et,

[188.2] d'autre part, aucune preuve de valeur du fonds d'indemnisation n'a été soumise et aucune autorité n'a été soumise pour démontrer en quoi cela était un critère pertinent à la solution du présent dossier, soit l'existence ou non d'une couverture de la garantie, selon un *Règlement* qui d'ordre public.

[38] AZ 50666428 (Soreconi 051213004, 20 juin 2006, Alcide Founier, arbitre).

C) L'Administrateur

[189] L'Administrateur a plaidé que, en faisant droit à la réclamation des Bénéficiaires, l'Administrateur du Plan de garantie verrait sa crédibilité réduite.

[190] Avec égards, le Tribunal ne peut retenir cet argument :

[190.1] d'une part, l'Administrateur n'a soumis aucune preuve à cet effet, ni démontré en quoi cela était un critère pertinent à la solution du présent dossier, soit l'existence ou non d'une couverture de la garantie, selon un *Règlement* qui est d'ordre public;

[190.2] d'autre part, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'a jamais mis en doute la bonne foi des parties devant elle, il est tout simplement devant des différends à trancher entre des parties qui ont présenté leur preuve et leur plaidoirie avec bonne foi et professionnalisme.

3) Le contenu de la demande d'arbitrage

[191] L'Administrateur a plaidé qu'il fallait regarder le contenu des demandes d'arbitrage pour limiter le débat à son contenu.

[192] Avec égards, le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir cet argument.

[193] Le soussigné a répondu sur le banc, et il le réitère ici, que les dispositions du *Règlement* quant à l'avis d'arbitrage n'obligent pas le bénéficiaire à produire un énoncé détaillé comme ce qui est spécifié à l'article 494 ou 496 du *Code de procédure civile*.

[194] Le législateur, en adoptant le *Règlement*, a voulu établir un mécanisme simple de règlement des différends entre le bénéficiaire et l'administrateur, il est de pratique courante pour la gestion des dossiers d'arbitrage tenu en vertu du *Règlement* de déterminer lors des conférences préparatoires les points spécifiques ou les questions à résoudre qui font l'objet du différend à trancher; ici, ces questions ont été fixées lors des nombreuses conférences préparatoires[39].

4) L'argument théorique

[195] L'Administrateur a plaidé ce qu'il a qualifié "d'argument théorique", soit que la décision que le soussigné devait rendre sur sa juridiction et sur le prolongement (sic!) de la durée de la garantie ne pourrait pas être homologuée car il ne s'agirait que d'une opinion juridique.

[196] Il cite le jugement rendu dans *Coop services et recherches santé 3ième millénaire (S3M) Inc. c. Confection médicale D.R. Inc*.[40] alors même que dans cette affaire,

[39] Voir aussi à titre d'illustration *Habitations Sylvain Ménard Inc*. c. *Lebire* 2008 QCCS 2686 (Pierrette Sévigny, JCS).
[40] 2005 CanLII 45380 (QCCS).

le défendeur s'opposait à l'homologation en alléguant que la sentence arbitrale n'était qu'interlocutoire, et *Leclerc c. Lévesque*[41] où la Cour refuse également d'homologuer une sentence sans conclusion exécutoire.

[197] Il fait un parallèle avec l'arrêt de la Cour d'appel dans *Trois Rivières Trois Rivières (Ville) c. Association des policiers-pompiers de Trois-Rivières*[42] où les requérants en arbitrage demandaient que l'arbitre déclare la nullité d'une résolution adoptée par le Conseil de la ville de Trois-Rivières.

[198] Avec respect, le soussigné ne peut retenir cet argument pour les raisons suivantes :

[198.1] les parties sont ici en présence d'un arbitrage devant un tribunal statutaire établi par un *Règlement* (voir *Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*[43] déjà cité);

[198.2] c'est l'Administrateur lui-même, lors de sa lettre datée du 2 avril 2014, qui a écrit au soussigné qu'il allait contester la compétence de l'arbitre d'entendre la cause, obligeant le soussigné, qui doit assurer une saine gestion du dossier, à trancher cette question;

[198.3] à quatre reprises (et les trois premières fois, avec l'accord de l'Administrateur qui, à tout le moins, n'a manifesté aucune opposition[44]), le soussigné, qui a le devoir de s'assurer d'une saine gestion de l'instance et à en minimiser les frais si possible, a jugé qu'il était et qu'il est dans l'intérêt de la justice, de procéder sur les questions préliminaires de compétence et de couverture avant de procéder au fond dans ces dossiers qui pourraient, si les parties le jugent à propos, nécessiter des frais de rapports et de témoins experts;

[198.4] que cet argument ne tient pas compte du fait que le soussigné conclut à des ordonnances exécutoires.

ORDONNANCE

[199] Le Tribunal d'arbitrage a demandé aux parties quel devait être le libellé de l'ordonnance à être rendue en cas de réponse positive aux deux questions préliminaires.

[200] Les Bénéficiaires demandent qu'une ordonnance soit rendue pour que l'Administrateur rende une décision finale quant au fond, dans le délai fixé par le Tribunal.

[201] L'Administrateur a indiqué qu'il s'en remettait à la discrétion du Tribunal d'arbitrage.

---

[41] 2005 CanLII 42218 (QCCS).
[42] 1995 CanLII 5246 (QCCA).
[43] 2009 QCCS 1941 (Marc Lesage, JCS).
[44] 1er mai, 9 juillet et 21 août 2014.

[202] Le Tribunal d'arbitrage, à chaque fois qu'il a posé cette question dans les dossiers où l'Administrateur avait rejeté une réclamation pour cause de recours hors délais, a obtenu comme réponse, d'ordonner à l'Administrateur de rendre une décision finale sur le fond dans le délai fixé par le Tribunal.

[203] La demande des Bénéficiaires est conforme avec le *Règlement.*

[204] Le Tribunal d'arbitrage ordonnera donc que l'Administrateur rende une décision finale quant au fond, dans un délai de 60 jours de la date de la signature des présentes.

FRAIS

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

> *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*
> *Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.*

[206] Le Tribunal en conformité de l'article 21 du *Règlement* et s'autorisant de l'article 116 du *Règlement*, est d'opinion qu'en l'instance, dans les circonstances particulières de ce dossier, que les frais de cette première phase de l'arbitrage jusqu'à l'émission de la présente décision se doivent d'être à la charge de l'Administrateur.

AUDITION CONJOINTE DE TOUS LES DOSSIERS CITÉS

[207] Les dossiers cités sur la première page de cette décision ont été réunis jusqu'à maintenant dans le but de réduire les frais et simplifier la synchronisation des agendas de tous.

[208] Faute de requête motivée, à ce jour, pour disjoindre l'instance de l'arbitrage pour les dossiers actifs cités dans les conclusions de cette décision, l'instance des arbitrages continuera à être conjointe jusqu'à décision contraire, si l'intérêt de la justice le requiert.

[209] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage remercie les procureurs pour leur travail dans les présents dossiers.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

DANS LES DIX DOSSIERS :

1. S14-012201-NP Bénéficiaires : **Marie-Christine FRÈVE & Stéphane ROY**

2. S14-012401-NP Bénéficiaires : **Sylvie LAFRENIÈRE & Serge COSSETTE**

3. S14-020501-NP Bénéficiaires : **Chantal DENIS & Denis GAGNON**

4. S14-020502-NP Bénéficiaires : **Andrée PAQUIN & Sylvain MAYER**

5. S14-013101-NP Bénéficiaires : **Julie NADEAU & Martin GÉLINAS**

6. S14-020402-NP Bénéficiaires : **Louise CHARBONNEAU & Christian MICHAUD**

7. S14-020401-NP Bénéficiaires : **Christine THIFFAULT & Marc GARCEAU**

8. S14-022401-NP Bénéficiaire : **Ismaïl BISKRI**

9. S14-012702-NP Bénéficiaires : **Nathalie BENOIT et Pierre BRUNET**

11. S14-042801-NP Bénéficiaire : **Nicole LESSARD**

[210] **REJETTE** les moyens d'irrecevabilité de l'Administrateur quant à la compétence juridictionnelle de l'arbitre soussigné;

[211] **DÉCLARE** la compétence de l'arbitre soussigné pour trancher le différend issu des lettres des 10 et 30 janvier 2014 signées par Nicolas Boily et le courriel du 30 janvier 2014 envoyé par Nicolas Boily P-2, P-5, P-8, P-11, P-14, P-17, P-22, P-25 et P-31 et le courriel pièce P-41;

[212] **DÉCLARE** que les Bénéficiaires sont toujours couverts par le Plan de garantie en fonction de la date de réception des avis de dénonciation pour chaque dossier en fonction des dates mentionnées à l'onglet deux des pièces A-1 à A-8 et A-10 à A-11, le tout, conformément à l'article 10 du *Règlement* et que ces avis de dénonciation ont interrompu la prescription en vertu de l'article 18(1°) du *Règlement* ;

[213] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais du présent arbitrage encourus jusqu'à l'émission de la présente décision;

DANS LE DOSSIER :

10. S14-021201-NP Bénéficiaires : **Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER**

[214] **PREND ACTE** du règlement hors cour du présent dossier :

[214.1] par le désistement des moyens préliminaires de l'Administrateur pour ce dossier;

[214.2] le règlement entre les Bénéficiaires et l'Administrateur quant à la demande d'arbitrage dossier S14-021201-NP qui n'a plus d'objet;

[214.3] la demande conjointe des Bénéficiaires et de l'Administrateur de procéder au fond du dossier S06-1003-NP Bénéficiaires : **Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER**;

[214.4] le tout, frais à suivre à être déterminé dans le dossier S06-1003-NP;

DANS LES ONZE DOSSIERS :

1. S14-012201-NP Bénéficiaires : **Marie-Christine FRÈVE & Stéphane ROY**

2. S14-012401-NP Bénéficiaires : **Sylvie LAFRENIÈRE & Serge COSSETTE**

3. S14-020501-NP Bénéficiaires : **Chantal DENIS & Denis GAGNON**

4. S14-020502-NP Bénéficiaires : **Andrée PAQUIN & Sylvain MAYER**

5. S14-013101-NP Bénéficiaires : **Julie NADEAU & Martin GÉLINAS**

6. S14-020402-NP Bénéficiaires : **Louise CHARBONNEAU & Christian MICHAUD**

7. S14-020401-NP Bénéficiaires : **Christine THIFFAULT & Marc GARCEAU**

8. S14-022401-NP Bénéficiaire : **Ismaïl BISKRI**

9. S14-012702-NP Bénéficiaires : **Nathalie BENOIT et Pierre BRUNET**

11. S14-042801-NP Bénéficiaire : **Nicole LESSARD**

12. S06-1003-NP Bénéficiaires : **Chantal CARBONNEAU et Marc LE POTTIER**;

[215] **ORDONNE** à l'Administrateur de procéder à l'émission d'une décision finale sur le mérite des points soulevés par les Bénéficiaires à leur dénonciation dans les soixante (60) jours de la présente décision;

[216] **MAINTIENT** juridiction sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur relativement aux réclamations des Bénéficiaires assujettis au présent arbitrage, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, en conformité du *Règlement*

[217] **LE TOUT** selon la disposition des frais aux paragraphes [213] et [214.4] de la présente décision.

Montréal, le 6 octobre 2014

_____

M^e ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

PROCUREURS :

BÉNÉFICIAIRES
M[e] Pierre Soucy
Lambert Therrien Avocats

ADMINISTRATEUR
M[e] Jean-François Dagenais
BCF Avocats

ENTREPRENEUR
Se représente seul

JURISPRUDENCE CITÉE :

Garantie Habitation du Québec c. *Jeanniot* 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville JCS).

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ **c.** *Desindes et al*., 2004 CanLII 47872 (QC C.A.), 15 décembre 2004.

Milzi et Dorion c. Construction André Taillon Inc. 2003 CanL.II 33099 (QCCQ), #540-22-007757-031, 28 octobre 2003, Pierre E. Audet JCQ.

Poitras et 9139-3443 Québec Inc. et la Garantie Abritat, AZ-50764070 (GAMM, 2011-11-002, 11 mai 2011, Jean Morissette, arbitre).

Girard et Groupe Pro-Fab Inc, (Résidences PF) AZ-50917244 (Soreconi 112109001, 28 juin 2012, Me Reynald Poulain, arbitre).

Constructions Cartierville c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ AZ-50458230 CQ (Henri Richard, JCQ),

Asselin Martin et Construction Stéphane Bédard AZ-50555228 (GAMM 2008-12-002, 12 septembre 2008, Me Johanne Despatis, arbitre).

Morin et Construction B. Gauley Inc. AZ-51006882 (CCAC S13-011002-NP, 27 septembre 2013, Me France Desjardins, arbitre).

Escobedo et Habitations Beaux Lieux AZ-50810279 (Soreconi 102012001, 18 novembre 2011, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis 2007 QCCS 4701.
.
Hoy c. Montréal (Ville de) (Senneville) 2006 CaLII 10157 (François Bousquet, JCQ).

W.(V.) c. S (D.) 1996 2 R.C.S. p. 108 à 127.

Patrick c. Maryland Casuality Compagny (1970) CA 1049.

Matheos c. Construction D'Astous Ltée. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ AZ-50557084 (CCAC S07-052402-NP et S08-010301- NP, 12 mai 2009, Me Jean Philippe Ewart).

Raymond Sauvé c Groupe Allogio et La Garantie Habitation du Québec AZ-50905825 (Soreconi 120806001, 5 octobre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Syndicat des copropriétaires 2863@2867 Pierre-Bernard c. *Espaces Harmonik et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*. (CCAC S12-011601-NP, 22 juin 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Gilles Roy c. *Desjardins sécurité financière* 2006 J.Qc. no 13599 (Cour d'appel).

9110-4505 Québec Inc. c. *1505283 Ontario Inc*. 2012 CalLII 3207 (Cour supérieure).

La Compagnie d'Assurance Missisquoi c. *Petro Canada* 2010 CanLII 2085 (Cour d'appel).

Multipix Communications Inc. c. *Midland Walwyn Capital* 2008 QCCS 3245 (Cour supérieure) et AZ-5123798 (Cour d'appel).

Syndicat « Les Copropriétaires du Oxxford » c. Mario di Palma et al., (Paragraphes [145] et suivants, CCAC S13-031501-NP, 7 janvier 2014, Me Roland-Yves Gagné, arbitre).

Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc, 2005 QCCA 728 (19 août 2005) (Pierrette Rayle, j.c.a.).

Construction Lortie inc. c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ 2009 QCCS 1941 (Marc Lesage JCS).

Desrochers c. Sotramont Québec et La Garantie Habitation du Québec (CCAC S09-170401-NP 18 janvier 2010).

*Tranchemontagne c. Ontario (*Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées*),* 2006 CSC 14 , [2006] 1 R.C.S. 513.

Bergeron c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et al., Les Constructions Levasseur Inc. mise en cause, 2011 QCCS 3848 paragraphe [36] (Marc St-Pierre, JCS).

3984583 Canada Inc. (Jobiko Construction) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ et al. (SORECONI 060124001, 20 août 2008).

Société canadienne des postes c. Rippeur 2013 QCCA 1893.

Québec (Procureur général) c. Syndicat des professionnelles et professionnels du gouvernement du Québec 2013 QCCA 982.

Kokorogiannis (Succession de) c. Popescu 2014 QCCA 329.

Groupe immobilier Scalimar inc. et Tremblay AZ 50666428 (Soreconi 051213004, 20 juin 2006, Alcide Founier, arbitre).

Habitations Sylvain Ménard Inc. c. *Lebire* 2008 QCCS 2686 (Pierrette Sévigny, JCS).

Coop services et recherches santé 3ième millénaire (S3M) Inc. c. Confection médicale D.R. Inc. 2005 CanLII 45380 (QCCS).

Leclerc c. Lévesque 2005 CalLII 42218 (QCCS).

Trois Rivières Trois Rivières (Ville) c. Association des policiers-pompiers de Trois-Rivières 1995 CanLII 5246 (QCCA).